



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

2023

inéa
FONCIÈREMENT ENGAGÉE

Sommaire

1	PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS	17		
1.1	Le marché de l'immobilier d'entreprise en régions	18		
1.2	Objectifs et stratégie	24		
1.3	Description des activités	25		
2	FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE	31		
2.1	Synthèses des risques	32		
2.2	Gestion des risques	33		
2.3	Gouvernance des risques	41		
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	45		
3.1	Présentation de la gouvernance	46		
3.2	Rémunérations et avantages	66		
4	PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	75		
4.1	Démarche RSE	76		
4.2	Suivi de la feuille de route RSE 2021-2025	76		
4.3	Indicateurs	95		
5	COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE	101		
5.1	Analyse des comptes consolidés de l'exercice	102		
5.2	Évolution et perspectives	108		
5.3	Reporting EPRA au 31 décembre 2023	109		
5.4	Analyse des comptes sociaux	113		
5.5	Activité des filiales et des participations	114		
5.6	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	115		
6	ÉTATS FINANCIERS	117		
6.1	Comptes consolidés	118		
6.2	Comptes sociaux	162		
6.3	Résultat des 5 derniers exercices	188		
7	CAPITAL ET ACTIONNARIAT	191		
7.1	Actionnariat	192		
7.2	Données boursières	198		
7.3	Communication avec les actionnaires	199		
7.4	Dividendes	200		
7.5	Information sur le capital social	202		
8	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	215		
8.1	Rapport du conseil d'administration (partie assemblée générale extraordinaire) à l'assemblée mixte du 10 mai 2023	216		
8.2	Synthèse du texte des résolutions numéro 24 à 28 relevant des conditions d'une assemblée générale extraordinaire	217		
8.3	Ordre du jour	221		
8.4	Textes des résolutions	222		
8.5	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	237		
9	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	241		
9.1	Renseignements sur la Société	242		
9.2	Contrat important	244		
9.3	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	245		
9.4	Contrôleurs légaux des comptes	248		
9.5	Documents accessibles au public	248		
9.6	Responsable du Document d'enregistrement universel	249		
9.7	Table de concordance du Document d'enregistrement universel	249		
9.8	Tables de concordance avec les informations requises pour le rapport financier annuel et pour le rapport de gestion	252		
9.9	Table de concordance thématique	255		



Document d'enregistrement universel 2023

Intégrant le rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 03/04/2024 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 2023 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.

PROFIL

INEA

Société anonyme au capital de 156 003 141,19 euros (au 31/12/2023)

Siège social : 2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers

420 580 508 RCS Nanterre

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

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

Au 31 décembre 2023, la capitalisation boursière de INEA ressort à 412 millions d'euros, sachant que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 84 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 2023. Il est disponible sans frais sur simple demande auprès de INEA à l'adresse de son siège administratif sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris et peut être consulté sur le site internet de la Société <http://www.fonciere-inea.com> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

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

- les comptes consolidés et annuels 2022 figurent respectivement aux pages 118 et 160 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 157 et 182) du Document de référence de l'exercice 2022 déposé auprès de l'AMF le 13 mars 2023, sous le numéro D23-0276 ;
- les comptes consolidés et annuels 2021 figurent respectivement aux pages 108 et 151 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 147 et 172) du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2021 déposé auprès de l'AMF le 29 mars 2022, sous le numéro D22-0184.

Cahier stratégique

2023 en un coup d'œil



M3, Valence.

+ 15,5 %

La hausse des revenus locatifs bruts

+ 4 %

La croissance du résultat net récurrent

+ 3,4 %

L'augmentation de la valeur du patrimoine

7,1 %

Le rendement du dividende de 2,70 €/action proposé à la prochaine AG

140 M€

La valeur des immeubles entrés en exploitation en 2023

1,3 Md€

La valeur du patrimoine au 31/12/2023



PHILIPPE ROSIO,
Président-Directeur général.

Le mot du Président

Croissance opérationnelle & résilience patrimoniale

La tendance, amorcée au second semestre 2022, s'est renforcée en 2023. Avec l'enlisement de la guerre en Ukraine, une inflation encore soutenue et des taux toujours élevés – l'euribor 3 mois frôlait les 4 % au 31 décembre 2023 –, la croissance de l'économie française a fortement ralenti en 2023, le marché de l'immobilier s'enfonçant dans la crise.

Cela n'a pas empêché INEA de signer un exercice de qualité, marqué par une solide croissance opérationnelle : les revenus locatifs affichent en brut une hausse de 15,5 % et en net une augmentation de 8,7 % à périmètre constant (+ 9,1 % pour les bureaux et + 6,6 % pour les parcs d'activités). L'excédent brut d'exploitation (EBE) fait encore mieux puisqu'il bondit de 23 %, permettant d'absorber le choc de taux sur les charges financières. Le résultat net récurrent EPRA s'affiche ainsi en progression de 4 %.

Deuxième fait marquant de 2023 pour la foncière : la belle résilience de son patrimoine étant donné le contexte défavorable. La valeur de ce portefeuille s'est maintenue malgré la remontée des taux, avec une variation de juste valeur de + 0,4 % à périmètre constant. Un maintien qui illustre la qualité des actifs d'INEA. Si ce patrimoine est attractif, c'est parce qu'il est en phase avec les demandes actuelles des utilisateurs en termes de confort, de flexibilité et de desserte par les transports en commun par exemple, et du fait de loyers très compétitifs.

*Cette politique
s'accompagnera
d'une maximisation
de la valeur verte
du patrimoine.*

Au final, l'année se solde par un bénéfice net de 21,5 M€ – soulignons que nous sommes la seule foncière de bureaux cotée à être bénéficiaire. Cette performance très satisfaisante démontre une nouvelle fois la pertinence du business modèle d'INEA dans un environnement de marché perturbé.

Agilité et pragmatisme

Quelle voie pour l'avenir ? Déjà, à l'aune de la correction des valeurs immobilières en Bourse, l'ambition d'atteindre un patrimoine de 2 Mds€ fin 2026 n'a plus de sens ; elle impliquerait des augmentations de capital destructrices de valeur pour les actionnaires compte tenu de la décote actuelle de 29 % du titre sur l'actif net réévalué. Cet objectif n'est donc plus maintenu. La ligne de conduite à tenir pour la suite est de rester agile et pragmatique. Cela signifie d'abord optimiser la croissance embarquée, autrement dit poursuivre la commercialisation du pipeline actuel qui va contribuer à une croissance attendue de l'EBE à deux chiffres jusqu'en 2026 ; profiter de la raréfaction de l'offre neuve dans les régions avec la livraison de VEFA en blanc au cours des prochains mois et, dans le même temps, bénéficier de l'évolution attendue des loyers.

Agile et pragmatique, INEA le restera aussi en poursuivant la stratégie menée depuis trois ans, qui privilégie prudence sur le marché des bureaux et renforcement des positions sur celui des parcs d'activités, notamment en région. En parallèle, la foncière, opportuniste, tirera avantage des qualités de son portefeuille en procédant plus fréquemment à des arbitrages. Enfin, cette politique s'accompagnera d'une maximisation de la valeur verte du patrimoine. Et ce, en agissant sur des leviers faiblement capitalistiques, comme le déploiement de centrales photovoltaïques sur les sites et la réduction des déchets.

C'est ainsi qu'INEA, leader du green building en France, continuera à créer de la valeur.

Notre modèle d'affaires

Des enjeux de marché bien identifiés

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

Un patrimoine de qualité, neuf et performant

- Portefeuille : **1,3 Md€**
 - dont 134 M€ de projets à livrer d'ici à 2025
- **80 %** bureaux, **20 %** parcs d'activités
- **88 %** des bureaux localisés dans les 8 principales métropoles régionales
- **7 ans** de moyenne d'âge
- **61 %** du parc bureaux RT 2012 ou équivalent (RT 2005 - 50 %)

Un profil financier solide

- Base locative solide : **66 %** des locataires ont un chiffre d'affaires > **100 M€**
- Un actionnariat diversifié et fidèle
- **81 %** de l'endettement constitué d'emprunts green à impact : green loan, green bond, sustainability linked loan
- Maturité moyenne de la dette : **4,1 ans**
- Total bilan : **1,2 Md€**

Une démarche RSE engagée

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

NOTRE RAISON D'ÊTRE

CONTRIBUER À L'ESSOR ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT D'UN IMMOBILIER TERTIAIRE DURABLE

NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE

DANS LES PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES

Dynamique locative
Rendement attractif

NEUF & GREEN

Correspondant aux besoins des locataires et aux nouvelles normes environnementales

EN VEFA EN BLANC¹

Création de valeur

3

PILIERS

GÉRER

ACQUÉ-RIR

VALO-RISER

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

Objectif : créer de la valeur

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

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

Performance économique et financière

- Revenus locatifs bruts : **67,5 M€** (+ 15 %)
- Rendement locatif potentiel : **7,3 %**
- Résultat net récurrent : **25,4 M€** (+ 4 %)
- ANR NDV (droits compris) : **55,4 M€** (- 3 %)
- Dividende 2023 : **2,70 €/action** (rendement : 7,1 %)
- Taux d'occupation (EPRA) : **89 %**
- Valeur du patrimoine : **1,3 Md€**

Impact environnemental

- Sobriété énergétique :
 - Consommation énergétique du patrimoine **inférieure de 32 %** à la moyenne française (91 kWhef/m² contre 134 au niveau national)
 - **90 %** du parc bureaux répond déjà au seuil 2030 du Dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)
- Neutralité carbone :
 - Une empreinte carbone (scopes 1 & 2) **inférieure** au niveau attendu par la trajectoire française (ACT) en 2030

Contribution au développement des grandes métropoles régionales

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

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

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

PARTAGÉE AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

PARTENAIRES ÉCONOMIQUES

Promoteurs
Property managers
Experts/Brokers
Prestataires

PARTENAIRES FINANCIERS

Actionnaires
Investisseurs
Banques
Analystes

CLIENTS

Locataires
Occupants
Acquéreurs

INSTITUTIONS

Mairies
Collectivités locales
État
Organismes de contrôle



2023 confirme le statut des régions

Leur caractère diversifié et granulaire notamment a permis aux régions d'asseoir leur statut en 2023. Et à INEA de réaliser un exercice de qualité, avec des perspectives favorables sur les prochains mois.

Une performance vraiment très satisfaisante réalisée dans un contexte de crise : en 2023, INEA a été la seule foncière de bureaux cotée à dégager un résultat net positif (21,5 M€). Et le fait de se positionner sur le marché de l'immobilier tertiaire neuf ou récent en région depuis sa création y est évidemment pour beaucoup. « Les marchés régionaux sur lesquels nous opérons présentent des fondamentaux très sains », observe Philippe Rosio, Président-Directeur général d'INEA.

Comment ces marchés se sont-ils comportés en 2023 ? En matière d'investissement, si les régions n'ont pas échappé au climat ambiant, elles ont maintenu leur position, avec 43 % du volume investi en immobilier d'entreprise. Plus précisément, bureaux et locaux d'activité – les deux segments sur lesquels INEA intervient – totalisent près de 40 % des montants investis en région. Concernant la demande placée, celle de bureaux dans les régions a été résiliente, avec 1,7 million de m² loués, soit 46 % de la demande placée de bureaux en France.

De son côté, la demande placée de locaux d'activité a été particulièrement robuste. En 2023, il s'est loué 2,2 Mm² de cette catégorie d'ouvrages dans les régions, qui représentent les deux tiers de la demande placée en France. Fait marquant, la demande placée dans le domaine du neuf a progressé, toujours en région, de 9 % par rapport à son niveau de 2022 (et l'offre de 11 %), avec pour conséquence une revalorisation des loyers comprise entre 5 % et 10 %. Pour ce qui est des investissements, le bilan est là encore positif : la part des régions a atteint 53 % et augmente régulièrement, les locaux d'activité étant les actifs qui ont le mieux résisté.

« 2023 confirme le statut des régions, en déduit Philippe Rosio. Côté investissement, si celles-ci ont bien résisté, c'est en raison de leur caractère diversifié et granulaire. Et dans le secteur des locaux d'activité, l'importance de la demande placée constitue indéniablement un "appel d'air" pour le développement de parcs en région. »

Pénurie d'offre neuve

Dans un tel contexte, INEA a donc signé un exercice de qualité, avec une belle performance opérationnelle et de la résilience patrimoniale. La crise que traverse le marché de l'immobilier n'a pas vraiment pesé sur son activité locative, qui a enregistré une forte hausse (voir l'entretien avec Arline

Le Treetek, Lille.





Le 1861, Villeurbanne.

foncière, hors impact des dernières livraisons, est en ligne avec les taux observés dans les grandes métropoles régionales. « Globalement, le télétravail se pratique moins en région qu'en Île-de-France, relève Philippe Rosio. Cela tient notamment au fait que les temps de transport sont bien moindres. » Le taux de vacance moyen des bureaux franciliens s'établit ainsi à 7,9 % contre 4,6 % pour celui des bureaux en région, avec des minima autour de 3 % à Rennes, Nantes et Nice.

Plusieurs facteurs devraient contribuer à la croissance d'INEA dans les prochains mois. Avec la chute brutale des VEFA en 2022 et 2023, le marché des bureaux en région va connaître à plus ou moins court terme une pénurie d'offre neuve. Certaines agglomérations – comme Nantes, Toulouse et Strasbourg – sont même déjà confrontées à une situation de sous-offre. Un manque dont la foncière va chercher à profiter en assurant le succès de la commercialisation de ses immeubles Cœur de Garonne (3 166 m²) à Bordeaux, Nexus (8 562 m²) à Montpellier, Atravaia (5 363 m²) à Aix-en-Provence et Arko (3 218 m²) à Mérignac, la livraison de ces différents programmes étant prévue en 2024.

Autre facteur favorable à la croissance d'INEA : le potentiel de développement des parcs d'activités. Ce type d'actifs connaît un fort essor en Île-de-France. Et cette tendance devrait se décliner en région où l'on constate un déficit de tels parcs. La foncière a d'ailleurs commencé à se positionner à Lyon, Mérignac et Toulouse notamment, capitalisant sur sa connaissance approfondie des marchés régionaux. Enfin, plus généralement, « si les taux d'intérêt amorcent leur baisse en 2024, conclut Philippe Rosio, le marché de l'immobilier reprendra progressivement des couleurs. »

La maturité des marchés régionaux

Bureaux

1 € sur 3
est investi en région

1 m² sur 2
se loue en région

1 m² sur 2
en région se loue dans le neuf

Locaux d'activité

1 € sur 2
est investi en région

2 m² sur 3
se loue en région

1 m² sur 3
en région se loue dans le neuf

Le patrimoine d'INEA en chiffres

au 31 décembre 2023

1 266 M€

Valeur du patrimoine

482 104 m²

Surface locative

7,3 %

Rendement potentiel

80 %

Part du patrimoine composée de bureaux

20 %

Part du patrimoine composée de parcs d'activités

88 %

Part du parc de bureaux certifié

91 %

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

91 kWhef/m²

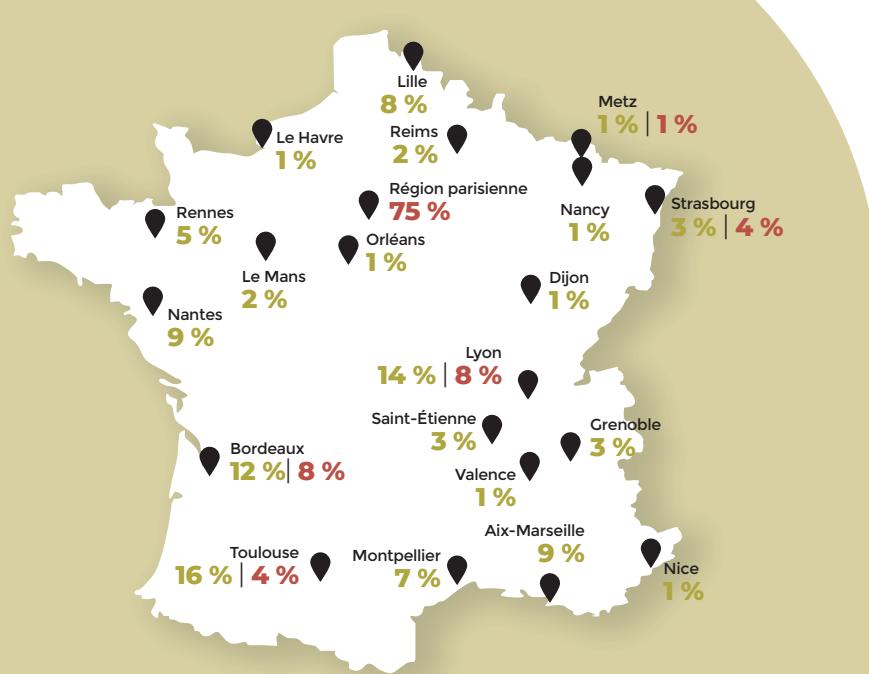
Consommation énergétique moyenne en 2023 (32 % inférieure à la moyenne française publiée par l'Observatoire de l'immobilier durable)

61 %

Part des bureaux respectant la RT 2012 ou équivalent

90 %

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



Répartition géographique du patrimoine par typologie d'actifs

(en valeur)

● Parcs d'activités

● Bureaux



Le Landing, Toulouse.



ARLINE GAUJAL-KEMPLER,
Directrice générale déléguée.

Activité locative « Une année intense »

INEA a réalisé en 2023 une belle performance sur le plan locatif grâce aux qualités de son patrimoine et à son adéquation aux demandes actuelles des utilisateurs. Les précisions d'Arline Gaujal-Kempler, Directrice générale déléguée de la foncière.

Comment s'est déroulée l'activité locative d'INEA en 2023 ?

Arline Gaujal-Kempler : Nous avons vécu une année intense, avec la signature de près de 73 500 m², soit un bond de 68 % en volume par rapport à la surface totale commercialisée en 2022. Cette belle performance montre qu'INEA dispose d'un patrimoine attractif, en phase avec les exigences et les besoins actuels des entreprises.

Concentrons-nous d'abord sur les immeubles de bureaux. En quoi sont-ils adaptés à l'ère post-Covid, aux nouveaux besoins des utilisateurs ?

A. G.-K. : Nos immeubles sont situés dans les grandes métropoles régionales, qui portent aujourd'hui la croissance française et qui ont la cote. Ils offrent vraiment tout ce que souhaitent les locataires en termes de confort : des rooftops et terrasses aux zones de détente et de convivialité, des espaces verts aux structures et équipements pour les nouvelles mobilités... Si ce patrimoine est attractif, c'est aussi parce qu'il est à taille humaine – la surface moyenne de nos actifs est de 5 740 m² – et parce qu'il est connecté à l'environnement urbain. Une analyse des implantations montre que nos sites sont en moyenne à 230 mètres de transports en commun.

L'espace de travail évolue. Le patrimoine d'INEA est-il là encore adapté à cette évolution ?

A. G.-K. : Oui ! Quel que soit le choix que font les entreprises – open space, flex office, bureaux cloisonnés... –, nos immeubles sont parfaitement adaptés, car flexibles. Et divisibles, ce qui nous permet de bien répondre à la demande en région en termes de surface.

Le chiffre 1 000 m²

Quasiment la surface moyenne des baux signés en 2023, en phase avec le profil locatif des marchés régionaux.



Qu'en est-il d'ailleurs des niveaux de loyer sur l'ensemble du patrimoine en 2023 ?

A. G.-K. : C'est un autre motif de satisfaction cette année : nos locataires ont pu absorber sans difficulté l'indexation contractuelle prévue aux baux. Les loyers en région sont moins volatils qu'en Île-de-France et à des niveaux que l'on peut juger très compétitifs comparés à ceux de Paris QCA. C'est d'ailleurs un autre facteur d'attractivité de notre patrimoine.

Passons aux parcs d'activités, la seconde composante du patrimoine d'INEA. En quoi sont-ils eux aussi en adéquation avec les besoins d'aujourd'hui ?

A. G.-K. : À plus ou moins brève échéance, les poids lourds seront bannis des centres-villes, certaines municipalités ayant déjà pris cette décision. Dès lors, des structures sont nécessaires aux abords des villes pour les accueillir et pour stocker les marchandises qu'ils transportent afin qu'ensuite des véhicules légers puissent assurer ce que l'on appelle la livraison du dernier kilomètre. Nous avons anticipé cette tendance et acquis, via Flex Park, filiale à 100 % d'INEA, des parcs d'activités nouvelle génération accessibles aux poids lourds et très fonctionnels, avec leurs portes à quai et leurs portes sectionnelles notamment. Ces parcs, toujours bien desservis, sont adaptés à du stockage et à un large panel d'activités artisanales ou commerciales, comme des showrooms, grâce notamment à la présence de bureaux en mezzanine. De surcroît, ils présentent des niveaux de loyer très compétitifs, ce qui compte en période inflationniste.

Un patrimoine green



→ Certifications & labels

BREEAM, HQE, E+C-, BBCA, WiredScore, THPE, BEPOS...

→ Sobriété énergétique

90 % du portefeuille respecte déjà le seuil 2023 du décret tertiaire.

→ Faibles émissions de carbone

4,85 kg CO₂/m² émis en 2023.

Apte à relever les défis actuels, le portefeuille green d'INEA offre la possibilité aux entreprises locataires de répondre à leurs propres enjeux RSE.



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



KARINE DACHARY,
Directrice générale adjointe.

RSE

Optimisation de la gestion des déchets

1^{er} objectif atteint !

L'optimisation de la gestion des déchets est l'un des neuf engagements de la feuille de route RSE 2021-2025 d'INEA. Karine Dachary, Directrice générale adjointe, nous en dit plus sur les objectifs poursuivis et la méthodologie pour les atteindre.

Qu'est-ce qui a conduit INEA à mettre l'accent sur la gestion des déchets ?

Karine Dachary : Nous avons un volet « économie circulaire » dans notre feuille de route RSE 2021-2025, dans laquelle nous voulions traiter cette problématique. Toute entreprise est concernée par la gestion des déchets produits par son activité, et la réglementation dans ce domaine évolue très vite, dans le sens d'une meilleure prise en charge. INEA n'est pas directement responsable des déchets produits par les locataires sur ses sites, mais a estimé avoir un rôle majeur à jouer en la matière : en amont, en donnant les moyens à ses locataires de favoriser le tri sélectif, et en aval, en vérifiant le traitement réservé à leurs déchets par les structures chargées de la collecte et de l'élimination.

Comment la foncière s'y prend-elle ?

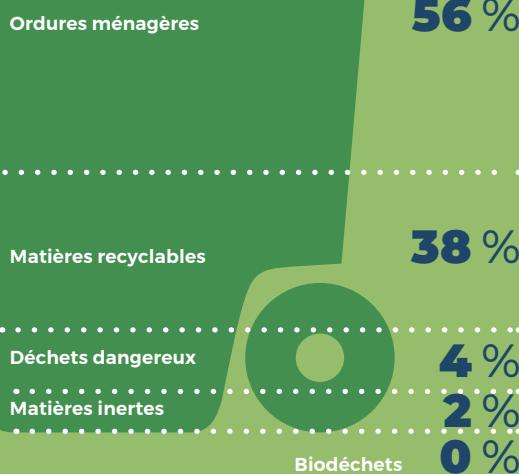
K. D. : En premier lieu, il fallait dresser un état des lieux de la situation, savoir quels types de déchets étaient produits sur notre parc immobilier, dans quels volumes et quel traitement leur était réservé. À cet effet, nous avons demandé en 2021 à la société Urbyn de réaliser un audit sur tout notre patrimoine.

Qu'en est-il ressorti ?

K. D. : D'abord un chiffre effrayant : 25 % des déchets produits sur notre parc étaient destinés à l'enfouissement ! Il faut rappeler au préalable qu'en France, les déchets peuvent être traités de trois manières différentes. Ou ils sont recyclés – on parle alors de valorisation matière –, ou ils sont incinérés – dans ce cas, c'est de la valorisation énergétique –, ou ils sont enfouis. Pour revenir à l'audit, celui-ci nous a permis de faire ressortir un premier objectif prioritaire : abaisser au maximum ce taux d'enfouissement, avant de penser à la maximisation de la valorisation matière. Pour l'atteindre, nous avons élaboré un plan d'actions, en concertation avec nos property managers.

Nous nous focalisons à présent sur la valorisation matière.

Répartition des déchets des sites d'INEA en 2023



En quoi consiste ce plan ?

K. D. : Un travail important porte sur les données, avec le double objectif d'en améliorer la fiabilité, en substituant dans certains cas des indicateurs réels à des hypothèses, et de les affiner, en actualisant chaque année la cartographie des locataires, pour prendre en compte les arrivées et les départs en cours d'année, et celle des contrats de collecte afin d'intégrer les changements intervenus. Parallèlement, cet objectif de réduire le taux d'enfouissement nous a conduits à refondre la gestion des déchets sur plusieurs sites et à proposer de nouvelles filières de recyclage.

Ce plan porte-t-il ses fruits ?

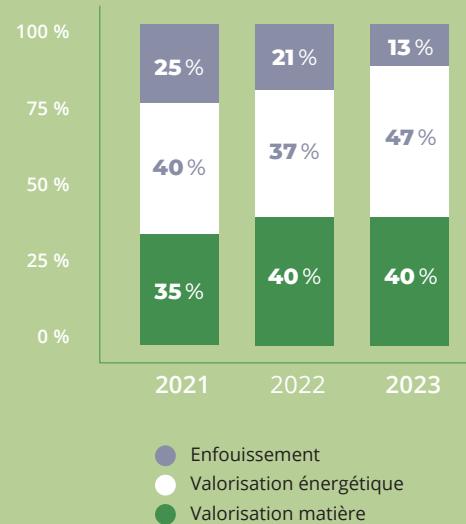
K. D. : Oui ! Entre 2021 et 2023, la proportion des déchets enfouis a été divisée par deux pour s'établir à 12,5 %, avec en contrepartie des valorisations matière et énergétique en hausse (voir ci-dessous). Ce taux est considéré par Urbyn comme quasiment incompressible aujourd'hui, car certaines collectivités, comme Marseille, ne sont pas actuellement en mesure de proposer aux prestataires privés d'autres solutions que l'enfouissement pour traiter les déchets... Nous avons donc atteint notre premier objectif fin 2023 et poursuivrons nos actions dans le temps afin de nous assurer du maintien du taux d'enfouissement au plus bas.

La foncière s'est-elle fixé d'autres objectifs ?

K. D. : Bien sûr. Nous nous focalisons à présent sur la valorisation matière. En 2024, nous allons ainsi vérifier le bon déploiement des filières recyclables existantes sur l'ensemble de notre patrimoine, mais aussi développer des filières pour les ampoules et les piles. Nous allons également donner à nos entreprises locataires la possibilité de trier leurs biodéchets, de façon à ce qu'elles puissent répondre à leurs nouvelles obligations en la matière [loi AGEC, applicable depuis le 1^{er} janvier 2024]. Plus généralement, il est important que cette optimisation de la gestion des déchets soit une ambition partagée par INEA, les property managers et les locataires. Cela implique de sensibiliser ces acteurs aux enjeux, de les motiver, de les former, de partager les résultats obtenus... Bref, tous unis dans une même démarche d'amélioration !

Traitement des déchets des sites d'INEA

(hors valorisation organique)





Un premier crédit corporate pour Flex Park

Nouvelle étape dans le développement de Flex Park ! En novembre 2023, la filiale d'INEA dédiée aux parcs d'activités nouvelle génération, a signé son premier crédit corporate, d'un montant de 50 M€. De type *Sustainability Linked Loan* (SLL), ce prêt a été contracté sur une durée de cinq ans (avec la possibilité de le proroger jusqu'à sept ans) auprès d'un pool bancaire composé d'établissements de premier ordre : LCL, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile de France et SOCFIM. Ce crédit prévoit un mécanisme d'abaissement de la marge en fonction de l'atteinte de deux indicateurs clés de performance environnementale inscrits dans la feuille de route RSE d'INEA : la réduction de la consommation énergétique du parc immobilier et la baisse du taux d'enfouissement des déchets.

La signature d'un premier crédit corporate est une preuve de maturité de la société qui, jusqu'ici, n'avait accès qu'à des prêts hypothécaires. Fin 2023, le patrimoine de Flex Park comptait treize sites, d'une valeur supérieure à 235 M€. Environ les trois quarts étaient en exploitation, la livraison des parcs en cours de construction étant échelonnée jusqu'à fin 2025. Leur taux d'occupation s'élevait à 98 % sur l'année 2023, un niveau exceptionnel qui s'explique par la qualité de ces actifs, leur adéquation aux besoins actuels des utilisateurs et une tendance porteuse pour cette typologie d'actifs. Divisibles, flexibles, équipés de portes sectionnelles et de portes à quai, ces parcs d'activités sont généralement proches des centres-villes et répondent ainsi dans leur ensemble aux contraintes de la logistique du dernier kilomètre. De surcroît, leurs loyers restent très attractifs compte tenu du contexte économique.

Ces 50 M€ sont destinés à financer le pipeline d'opérations de Flex Park, parmi lesquelles Arty Station (près de 5 700 m²) au nord de Toulouse, OLEA (plus de 6 000 m²) à Mérignac, Innovespace (environ 15 300 m²) à Chalifert, à proximité de Disneyland Paris, et deux parcs à Trappes-Élancourt (plus de 9 000 m²).

Flex Park en chiffres

13

Le nombre de sites

128 985 m²

La superficie
des parcs d'activités
(en exploitation + pipeline)

98 %

Le taux de remplissage

Résultats

2023

En milliers d'euros

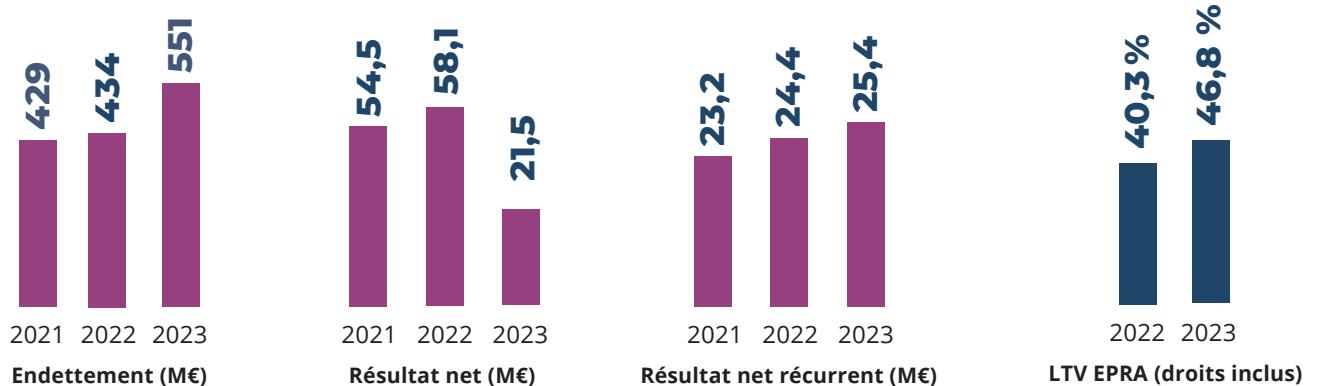
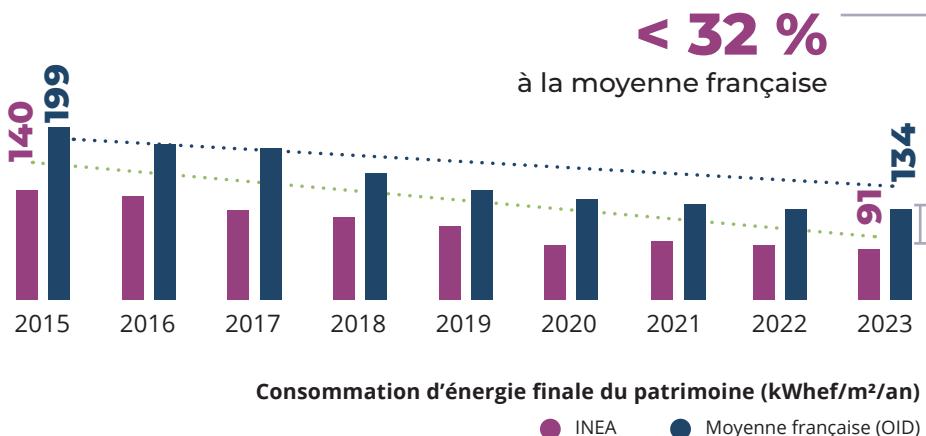
	2023	2022	Variation
Revenus locatifs bruts	67 514	58 477	+ 15 %
Résultat net récurrent (EPRA)	25 423	24 444	+ 4 %
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	- 4 116	31 933	- 113 %
Résultat net consolidé	21 539	58 077	- 63 %

Nombre d'actions

	2023	2022	Variation
Composant le capital au 31 décembre	10 841 080	10 841 080	0 %
Hors auto-détenues	10 810 643	10 812 317	0 %
Moyen pondéré hors auto-détenues	10 810 643	9 675 253	12 %

Données par action

	2023	2022	Variation
Résultat net	1,99	6,00	- 67 %
Résultat net récurrent (EPRA)	2,35	2,53	- 7 %
EPRA ANR NRV	58,5	59,6	- 1,8 %
EPRA ANR NTA	53,7	55,0	- 2,5 %
EPRA ANR NDV	55,4	57,3	- 3,2 %
Dividende au titre de l'exercice, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale	2,70	2,70	0 %



Dates clés

et faits marquants

2023

→ 2022

→ 2021

- 1^{er} crédit corporate pour Flex Park.
- Valeur du patrimoine : 1,3 Md€.

- Augmentation de capital de 107,3 M€.
- Nouveau Sustainability Linked Loan de 170 M€.
- Valeur du patrimoine : 1,2 Md€.
- Objectifs de sobriété énergétique et de neutralité carbone atteints.

- 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.

→ 2019

- Augmentation de capital de 96 M€.
- La valeur du patrimoine d'INEA s'élève à 0,9 Md€.
- Le marché des bureaux en région confirme sa maturité avec 3,5 Mds€ investis.

→ 2020

- 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

- 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.

→ 2017

- 0,6 Md€ en patrimoine.
- Premier plan quinquennal : objectif d'1 Md€ d'ici fin 2021.
- Le marché des bureaux en région monte en puissance et passe la barre des 2,5 Mds€ investis.

→ 2016

- 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€.

→ 2013

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

→ 2015

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

→ 2011

- Le patrimoine dépasse 0,4 Md€ (dont 0,3 Md€ en exploitation).

→ 2010

- 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 région passe la barre du milliard d'euros investis.

→ 2006

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

PRÉSENTATION DU GROUPE



PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

1.1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS	18	1.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE	24
1.1.1 Contexte économique	18	1.2.1 Stratégie	24
1.1.2 Investissements	18	1.2.2 Objectifs financiers et extra-financiers	24
1.1.3 Demande placée	19	1.3 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	25
1.1.4 Offre	20	1.3.1 Organigramme	25
1.1.5 Le marché des locaux d'activité	21	1.3.2 Patrimoine immobilier	25
1.1.6 Remontée des taux de rendement	22	1.3.3 Régime SIIC	28
1.1.7 Perspectives	23		

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

1.1.1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2023 a mis à mal un marché de l'immobilier d'entreprise déjà lourdement affecté par la succession des crises depuis trois ans (Covid, crise énergétique, crise d'approvisionnement liée à la guerre en Ukraine, etc.), en actant un nouveau cycle économique marqué par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement de l'accès au crédit. En deux ans, la hausse enregistrée sur les taux longs a été de plus de 250 bps, une ampleur inattendue et brutale, déclenchée par le contexte inflationniste, mais aussi par la politique monétaire de relèvement rapide des taux directeurs menée par les banques centrales dans le monde, particulièrement par la BCE.

Ce contexte financier a lourdement pesé sur les investissements, en retrait de 51% sur l'année, et ont mis à mal nombre d'acteurs immobiliers, notamment des promoteurs.

Toutefois certains marchés et certains acteurs ont fait preuve de résilience dans cet environnement perturbé, et une relative détente s'est observée sur les taux longs en fin d'année, laissant augurer une année 2024 plus favorable.

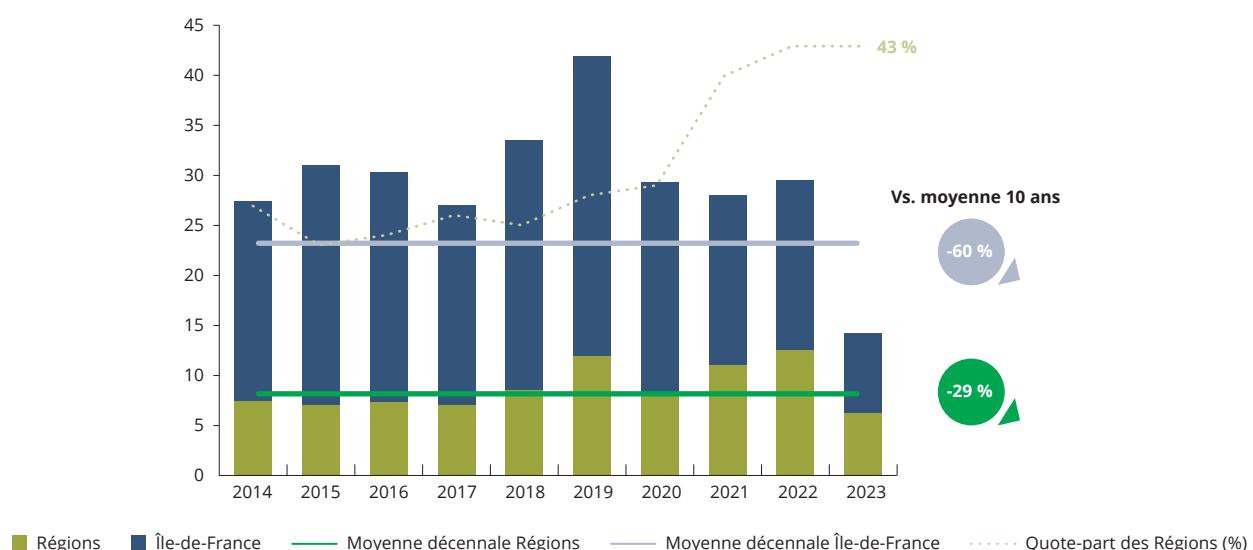
1.1.2 INVESTISSEMENTS

14,3 milliards d'euros ont été investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise en 2023, soit moitié moins (-51%) qu'en 2022.

Les marchés des Régions ont maintenu leur rang avec 6,2 milliards d'euros investis, soit 43% des investissements.

Si la dynamique annuelle est assez similaire entre les Régions et l'Île-de-France (baisse des volumes respectifs de 50% et 52% par rapport à 2022), les trajectoires divergent en réalité : les régions amortissent mieux le choc avec une diminution des investissements de 29% par rapport à la moyenne décennale, contre -60% en Île-de-France. Les Régions démontrent ainsi leur résilience dans la durée.

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



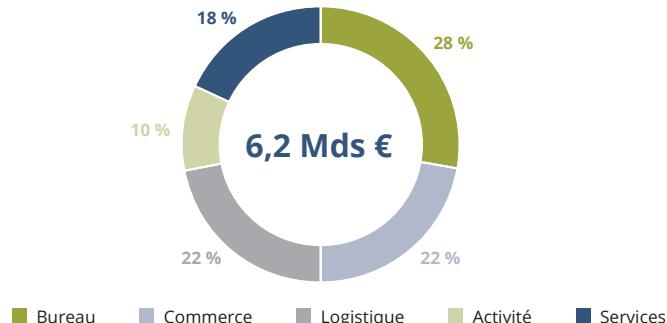
Source : BNP Paribas Real Estate - février 2024

En 2023, les bureaux et les locaux d'activité ont totalisé près de 40% des montants investis en Régions. Au cours de ces 10 dernières années d'ailleurs, la part des Régions sur ces deux typologies d'actifs n'a cessé de croître.

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS 2023 EN REGIONS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



Source : BNP Paribas Real Estate - février 2024

La résilience des Régions en 2023 tient notamment à la granularité de ces marchés.

Ainsi, le montant moyen d'une transaction bureaux en Régions s'est élevée à 10,4 millions d'euros en 2023 contre 14,7 millions d'euros en 2022, et 80% des transactions en locaux d'activité ont été d'un montant inférieur à 10 millions d'euros.

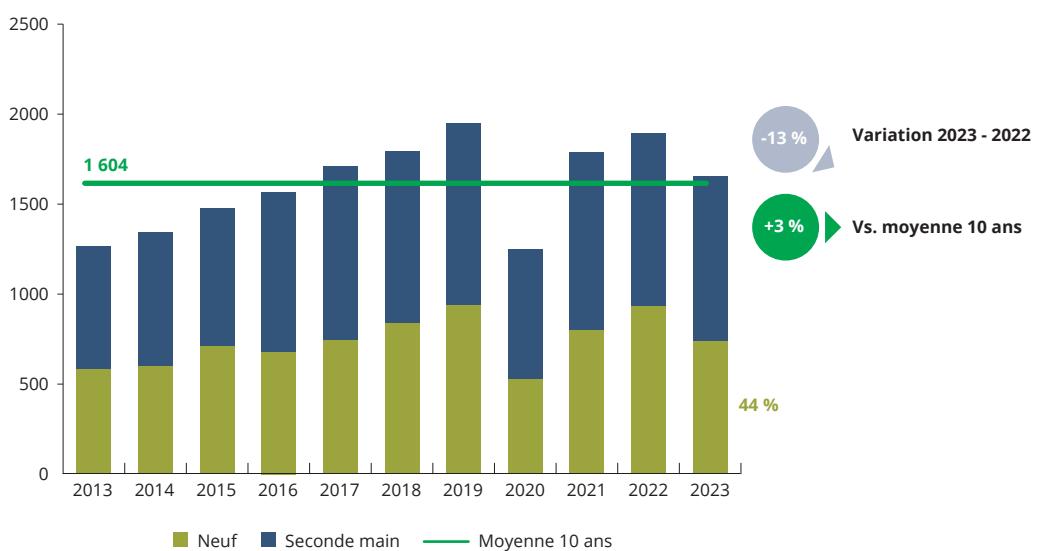
1.1.3 DEMANDE PLACÉE

En 2023, la demande placée en bureaux en France s'est élevée à 3,6 milliards d'euros, en baisse modérée de 14% sur 12 mois.

Les Régions ont représenté 46% du volume placé, avec 1,7 millions de m² commercialisés, un chiffre en recul de 13% sur 12 mois mais en légère hausse par rapport à la moyenne décennale (+3%). La demande s'est concentrée à 60% sur les arcs atlantique et méditerranéen.

La résilience et la profondeur des marchés régionaux est de nouveau constatée en 2023.

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



Source : BNP Paribas Real Estate - février 2024

La demande placée en Régions est drainée par les petites et moyennes transactions : 85% des transactions 2023 ont porté sur des surfaces inférieures à 5 000 m². Le net ralentissement des grandes transactions (-37%) confirme l'attentisme des grands utilisateurs et la rationalisation des surfaces.

Le neuf a concentré 44% des demandes, confirmant l'attractivité des loyers (160-200 €/m²/an) malgré le contexte inflationniste.

Enfin le taux de vacance moyen en Régions continue d'être tiré vers le bas et s'établit à 4,6% en moyenne.

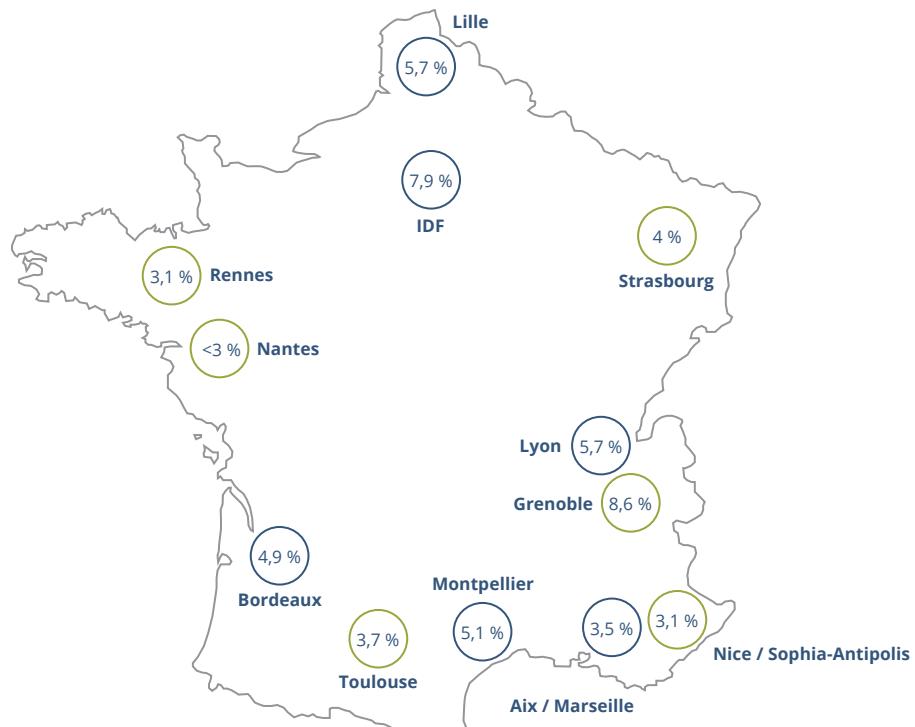
Il atteint un point bas de 3% dans trois métropoles régionales (Rennes, Nantes et Nice).

En Ile-de-France, le taux de vacance moyen est de 7,9% fin 2023.

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

TAUX DE VACANCE DANS LES PRINCIPALES MÉTROPOLIES FRANÇAISES

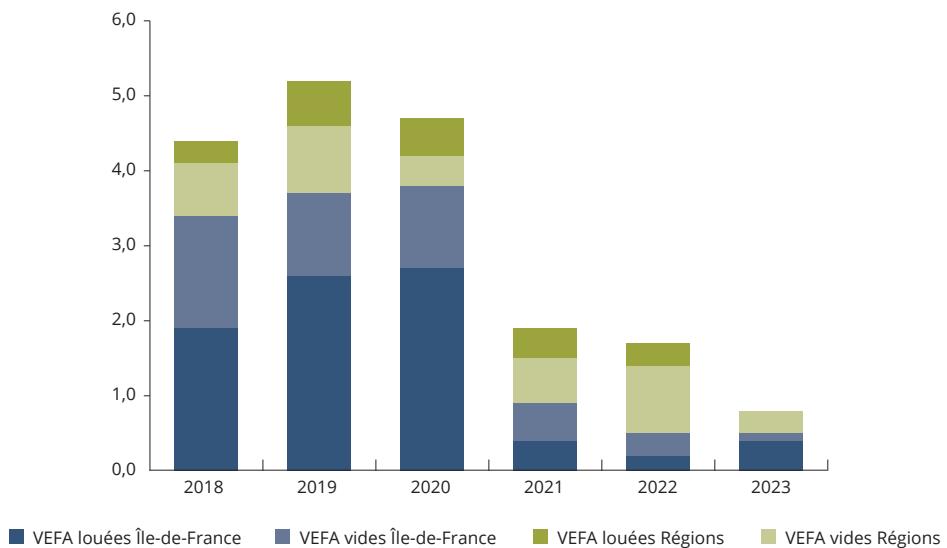


Source : CBRE Research - février 2024

1.14 OFFRE

L'offre à un an s'établit à 2,6 millions m² en Régions, en hausse de 8% sur 12 mois, essentiellement alimentée par la libération de surfaces en l'état. La production d'offre neuve est quasiment à l'arrêt depuis deux ans, provoquant une diminution de 8% de l'offre neuve par rapport à 2022; elle ne représente plus qu'un tiers de l'offre globale.

MONTANTS INVESTIS EN VEFA BUREAUX (EN MILLIARDS D'EUROS)



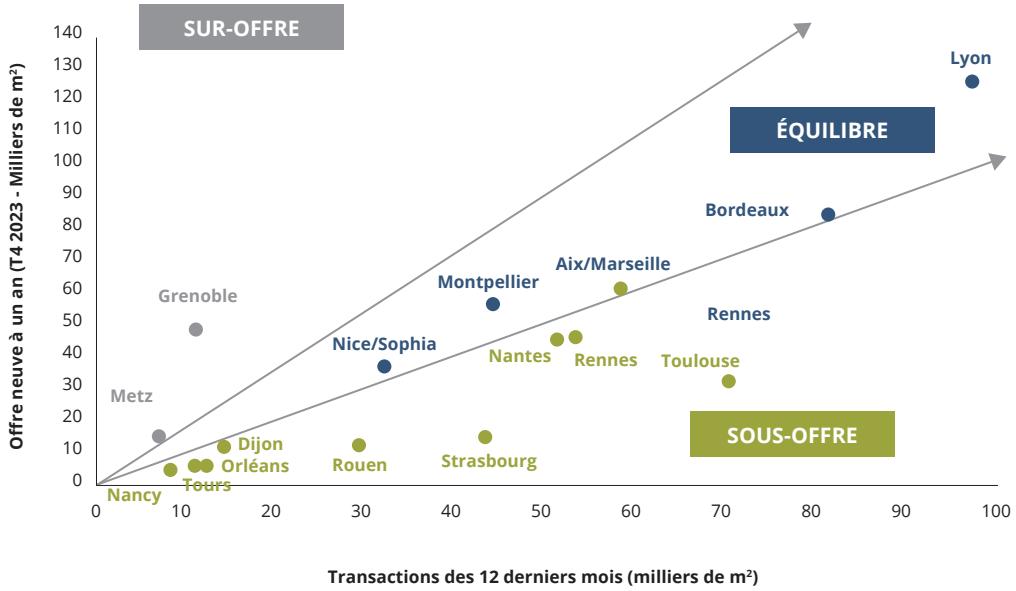
Source : BNP Paribas Real Estate - février 2024

L'offre neuve disponible est aujourd'hui inférieure à la demande placée neuve annuelle (moyenne quinquennale 739 200 m²/an), laissant présager une pénurie à terme. On constate déjà une situation de sous-offre pour une grande partie des principales métropoles régionales.

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

ÉQUILIBRE DES MARCHÉS DE BUREAUX NEUFS EN RÉGIONS

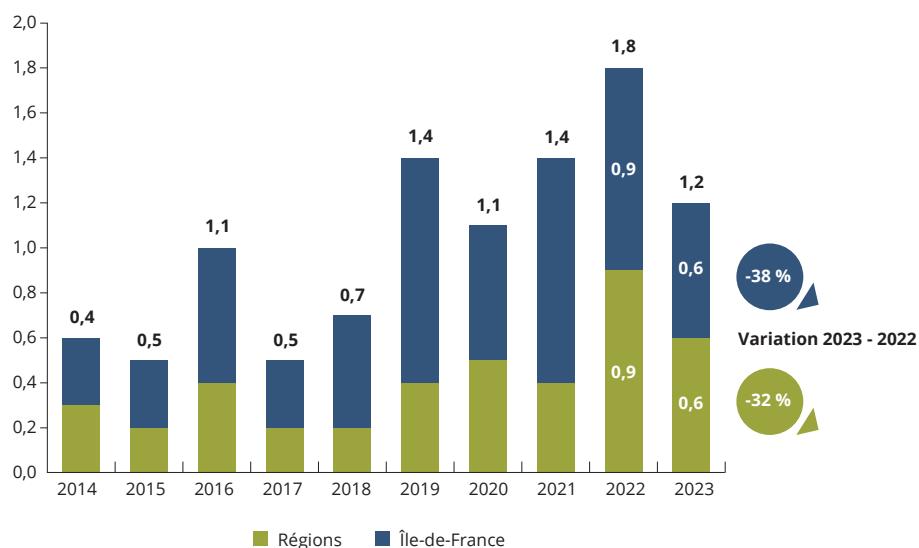


Source : BNP Paribas Real Estate - février 2024

1.1.5 LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Cette typologie d'actifs est celle qui a le mieux résisté en 2023, avec une baisse modérée (-35%) des investissements (1,2 milliard d'euros). La part des Régions dans ce volume ne cesse de croître et s'élève à 53%.

INVESTISSEMENTS EN LOCAUX D'ACTIVITÉ EN FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate - février 2024

Le dynamisme des Régions sur cette typologie d'actifs s'est également constaté au niveau de la demande placée.

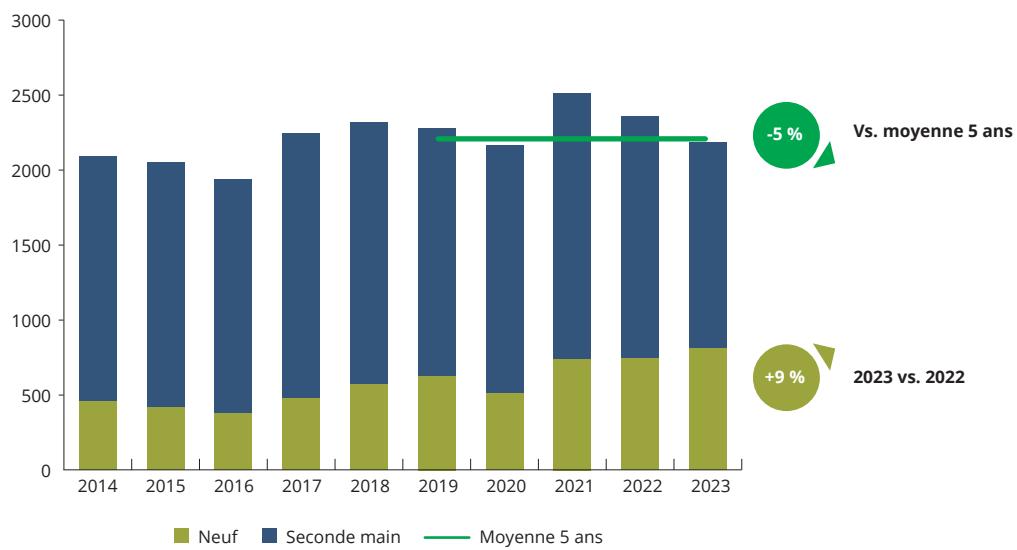
Ainsi 2,2 millions de m² de locaux d'activité ont été loués en Régions, ce qui représente 67% des volumes nationaux.

Le marché locatif en Régions s'est montré particulièrement robuste.

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

DEMANDE PLACÉE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGIONS (18 MÉTROPOLES - MILLIERS DE M²)



Source : BNP Paribas Real Estate (Fév. 2024)

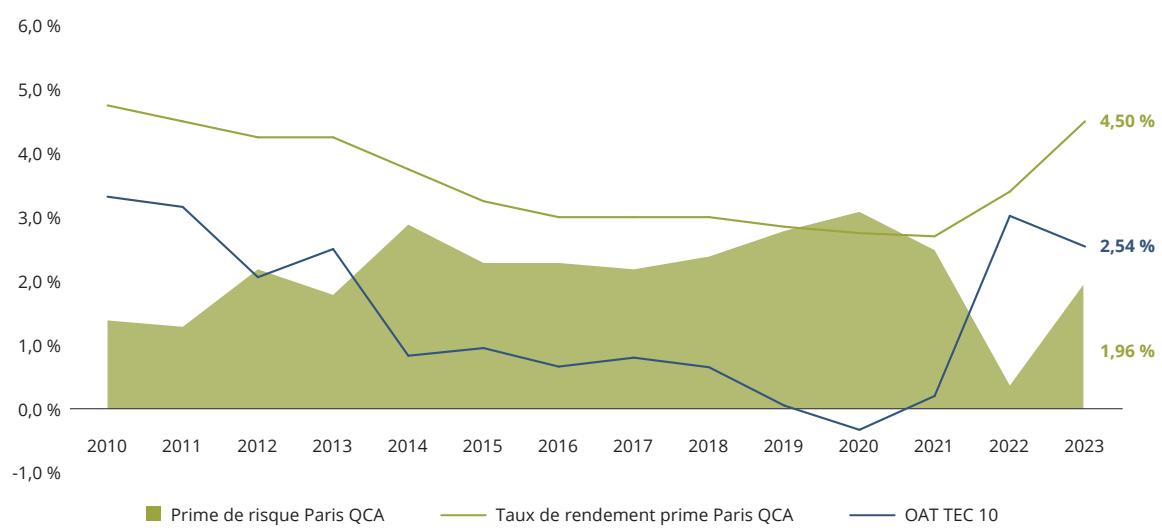
1.1.6 REMONTÉE DES TAUX DE RENDEMENT

La fulgurance de la remontée des taux longs a été l'élément marquant de l'année 2023. Le taux sans risque (OAT 10 ans) est ainsi passé de 0,20 % fin 2021 à 3,02 % fin 2022, alors que les valeurs de l'immobilier de bureaux prime (Paris QCA) ne corrigeaient pas dans les mêmes proportions.

Il en a résulté fin 2022 une quasi disparition de la prime de risque sur l'immobilier prime (inférieure à 40 bps), visible à fin 2022 dans le graphique ci-dessous. Dans ces conditions, la reconstitution de la prime immobilière était inéluctable en 2023, se traduisant par une baisse de 15 à 20% en moyenne des valeurs d'expertise des patrimoines des principales foncières de bureaux cotées.

La prime de risque immobilière sur le marché Paris QCA, de 1,96 % à fin 2023, est jugée satisfaisante par les principaux analystes de la place, mais pourrait ouvrir la voie à de nouvelles corrections en 2024 en fonction de l'évolution du taux sans risque.

EVOLUTION DES TAUX



Source : CBRE Research

1.1.7 PERSPECTIVES

Au niveau national, la correction des taux de rendement semble avoir été largement actée en 2023, et ceux-ci pourraient se stabiliser si les taux d'intérêt amorcent bien leur décrue au second semestre 2024, comme l'anticipent les marchés financiers.

Cette année de tensions a également ouvert la voie à des opportunités de repositionnement et d'innovation pour les investisseurs et les professionnels de l'immobilier. Plus que jamais, ces derniers doivent rester attentifs aux tendances émergentes et aux évolutions du marché pour anticiper les prochaines étapes.

A ce titre, l'année 2023 a confirmé le statut des Régions. De par leur structure, diversifiée et granulaire, les Régions ont très bien résisté en 2023, en investissement comme en demande placée.

En matière de bureaux, 1 m² sur 2 loué aujourd'hui en France l'est en Régions. La demande se concentre sur les axes géographiques porteurs du plus grand dynamisme économique, et une pénurie d'offre neuve se fait jour.

En matière de locaux d'activité, 1 m² sur 2 est investi en Régions, et 1 m² sur 3 se loue en Régions.

La dynamique et l'adaptabilité des Régions en période de crise rend compte du développement des territoires. Une tendance qui devrait se confirmer dans les années à venir.

1.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

1.2.1 STRATÉGIE

Active depuis plus de dix-huit ans sur le marché de l'immobilier de bureaux neufs en Régions, INEA a constaté très tôt le potentiel de développement des grandes métropoles régionales et perçu leur besoin de renouvellement et de modernisation du parc immobilier. Avec la décentralisation, l'amélioration des infrastructures de transport, l'expansion des lignes TGV, et l'essor du digital et du haut débit, ces grandes villes sont devenues au fil des années de plus en plus attrayantes, notamment pour les jeunes actifs en quête d'un pouvoir d'achat conforté et d'un meilleur cadre de vie ; elles ne cessent de se transformer et de croître.

La crise de la Covid-19 a accentué les tendances sociétales à l'œuvre : 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 de bureaux sont à taille humaine, dotés à titre d'exemple de terrasses et d'espaces extérieurs, en un mot compatibles avec la nouvelle donne. Ses parcs d'activité, situés à des emplacements stratégiques à l'entrée des villes, offrent des prestations de qualité à des loyers économiques aux PME, artisans, e-commerçants et petits industriels qui ne trouvent pas aujourd'hui de bâtiments adaptés à leurs nouveaux besoins liés à l'essor de la logistique urbaine. L'intense activité locative enregistrée en 2023 vient valider l'adéquation du patrimoine d'INEA aux besoins des grands utilisateurs et la stabilité des valeurs d'expertise - dans un contexte global de relèvement des taux de rendement - vient acter des niveaux de loyers et de valeurs raisonnables, dans un marché régional historiquement peu volatil.

L'année 2023 a confirmé la pertinence du business model et de la stratégie d'INEA.

1.2.2 OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS

Après le succès de son premier plan stratégique 2017-2021, INEA avait annoncé une nouvelle phase de développement actif, en visant une taille de patrimoine de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026, et en misant sur 3 axes de développement :

- le renforcement de sa présence sur son principal marché, celui des bureaux neufs dans les 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.

A fin 2023, INEA dispose d'un patrimoine d'une valeur de 1,3 milliard d'euros, et l'atteinte de l'objectif de 2 milliards d'euros sous trois ans supposerait un renforcement significatif des fonds propres à court terme.

Or le contexte n'est pas favorable à une telle opération. Même si la décote du cours de bourse d'INEA sur son ANR NTA (29%) est inférieure à celle de ses pairs (39% en moyenne pour les foncières bureaux) fin 2023, elle serait totalement destructrice de valeur pour les actionnaires d'INEA dans l'hypothèse d'une augmentation de capital. Malgré sa forte résilience en 2023, INEA n'échappe pas au contexte globalement déprimé de l'immobilier d'entreprise en bourse.

Dans ces conditions, la Société a logiquement annoncé que cet objectif de taille à fin 2026 n'était plus maintenu.

INEA continuera de créer de la valeur pour ses actionnaires en restant pragmatique et agile dans un marché encore chahuté.

Elle se concentrera sur l'exécution de son pipeline d'opération engagées (134 millions d'euros d'actifs nouveaux à livrer progressivement d'ici fin 2025), qui viendra soutenir la croissance des loyers jusqu'à fin 2026 et sera générateur de plus-values latentes lors de sa commercialisation.

INEA pourra également se montrer opportuniste en matière d'arbitrages, afin d'extérioriser les plus-values latentes, de piloter son ratio Loan-to-value ou de réinvestir.

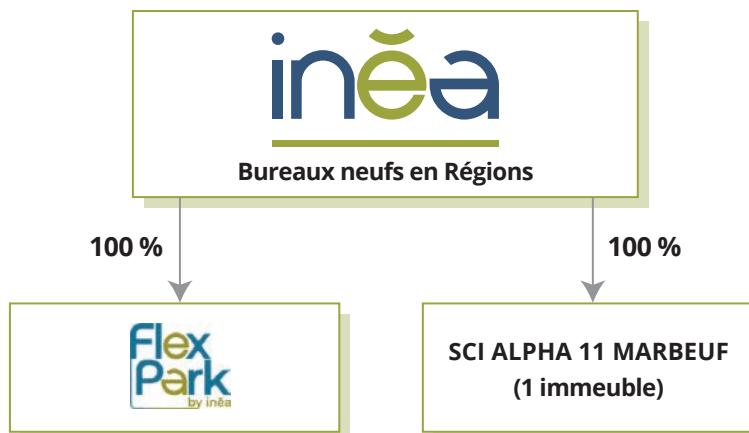
Enfin la performance extra-financière de la Société restera l'un des facteurs clés de son succès économique (voir Chapitre 4).

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 19 % du patrimoine global d'INEA.



1.3.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.3.2.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'INEA en exploitation et en cours de construction / d'acquisition est constitué de 84 sites, composés d'immeubles neufs ou récents, situés à 85 % en régions, au sein des principales métropoles.

Au 31 décembre 2023, ce patrimoine offre une surface locative de 482 104 m². Sa valeur d'expertise droits compris s'élève à 1.266 millions d'euros.

88 % du portefeuille (425 150 m²) est livré et comptabilisé au bilan d'INEA ou d'une de ses filiales, les 12 % restants (56 954 m²) correspondant à 8 actifs en cours de construction.

Situé dans les grandes métropoles régionales, le patrimoine détenu en propre livré ou à livrer est composé de sites d'une taille unitaire moyenne de 15,1 millions d'euros en valeur droits compris et de 5.739 m² en surface.

Le loyer moyen du patrimoine livré s'établit à 163 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs (178 euros/m² pour les bureaux et 106 euros/m² pour les locaux d'activité).

Le rendement potentiel du patrimoine livré s'établit à 7,4 %.

I - Immeubles en exploitation figurant en immobilisations au Bilan

Opérations	Nombre de sites	Usage	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2023		
					Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	68	Bureaux	332 547	817 188	59 283	178	7,3 %
Patrimoine détenu par Flex Park	8	Locaux d'activité	92 603	114 730	9 819	106	8,6 %
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	76		425 150	931 917	69 102	163	7,4 %

En 2023, 6 nouveaux immeubles de bureaux et 1 parc d'activité sont entrés en exploitation pour une surface totale de 49 008 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 2023, à laquelle il est fait renvoi exprès (page 123 et suiv. des présentes)).

II - Immeubles en cours de construction ou d'acquisition

Le patrimoine en cours de construction / d'acquisition, pour lequel un engagement a été signé, est constitué au 31 décembre 2023 de 8 opérations situées principalement à Toulouse, Bordeaux, Montpellier, Aix-en-Provence et en Ile-de-France (Flex Park).

Opérations	Nombre de sites	Usage	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2023		
					Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	3	Bureaux	20 572	69 677	4 268	207	6,1 %
Patrimoine détenu par Flex Park	5	Locaux d'activité	36 382	64 475	3 957	109	6,1 %
PATRIMOINE EN COURS DE CONSTRUCTION OU D'ACQUISITION	8		56 954	134 151	8 225	144	6,1 %

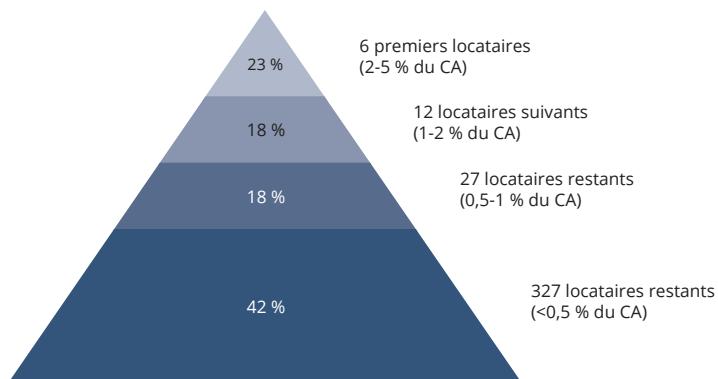
Ces immeubles, dont la livraison s'étalera entre début 2024 et fin 2025, sont en cours de commercialisation. Ils représentent un investissement total de 134 millions d'euros.

1.3.2.2 Description de la situation locative

Les loyers et charges facturés au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 65 069 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 2023, les 18 plus importants locataires représentent 40 % des loyers :



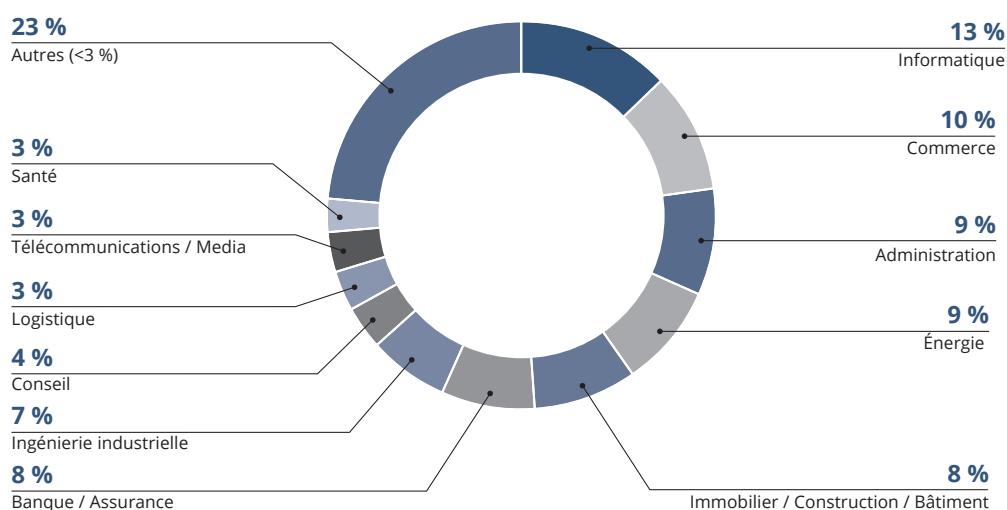
PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Près de 70 % des locataires d'INEA sont des grands groupes privés ou publics dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros.



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



Structure des baux et loyers

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

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

Travaux/Investissements

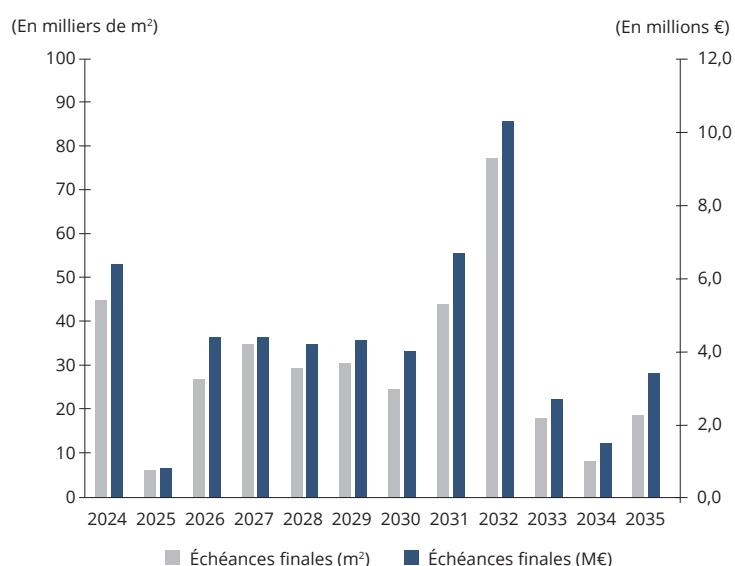
Conformément aux stipulations des baux, les (gros) travaux sont, le cas échéant, pris en charge par la Société. Néanmoins compte tenu de la stratégie d'investissement d'INEA, ces travaux sont exceptionnels pour des immeubles neufs ou récents, souvent couverts par une garantie décennale.

Durée des baux et faculté de renégociation

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

Au 31 décembre 2023, la WALT (durée moyenne des baux jusqu'à l'échéance finale) est de 6,0 ans et la WALB (durée moyenne jusqu'à la prochaine sortie possible) est de 3,3 ans sur le patrimoine d'INEA.

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 2023 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 136 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 2023 (page 136).

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 36 ci-après.

FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTÉRNE



2

FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

2.1 SYNTHÈSES DES RISQUES	32		
2.2 GESTION DES RISQUES	33		
2.2.1 Risques opérationnels	33	2.3.1 Organisation du contrôle interne	41
2.2.2 Risques règlementaires et juridiques	35	2.3.2 Procédures de contrôle interne	41
2.2.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	37		
2.2.4 Risques extra-financiers	39		
2.2.5 Assurance et couverture des risques	40		
		2.3 GOUVERNANCE DES RISQUES	41

2.1 SYNTHÈSES DES RISQUES

Lors de sa séance du 19 septembre 2023, le Comité d'Audit d'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 dans cette analyse des points d'attention suivants :

- le lien entre les risques climatiques et les états financiers ;
- les effets du contexte macro-économique, notamment sur la juste valeur des immeubles de placement, la continuité d'exploitation, la liquidité et l'endettement des sociétés ;

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

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES FACTEURS DE RISQUE SPÉCIFIQUES À INEA

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

* Risques principaux identifiés par la Société

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel de ces facteurs de risque et la façon dont INEA y répond sont détaillées au paragraphe 2.2 page 33 des présentes.

2.2 GESTION DES RISQUES

2.2.1 RISQUES OPÉRATIONNELS

Risques liés à l'environnement économique

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

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

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

Depuis trois ans, les marchés immobiliers sont soumis à une succession de crises (Covid-19, crise énergétique, crise d'approvisionnement liée à la guerre en Ukraine, etc.). L'année 2023, marquée par la hausse brutale des taux d'intérêt et le durcissement de l'accès au crédit, est venue entériner le début d'un nouveau cycle, dans lequel tous les principaux risques évoqués ci-dessus, inhérents à l'activité immobilière, sont exacerbés.

La Direction a donc relevé une aggravation de deux risques opérationnels, par rapport à l'évaluation faite en 2022.

Elle relève une exposition plus forte au risque de dégradation du taux d'occupation 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.

Ainsi la légère hausse du taux de vacance en 2023 (10,7% contre 10,4% fin 2022) est directement imputable au ralentissement du rythme de commercialisation des VEFA livrées post-COVID (le taux de vacance hors VEFA récentes étant lui en baisse (4,6% contre 5,5% fin 2022)). La bonne dynamique des marchés régionaux (voir partie 1.1) offre néanmoins des perspectives rassurantes pour ces actifs.

Par ailleurs, 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.

Enfin la Société a procédé à une inflexion de sa stratégie d'investissement depuis 3 ans, en privilégiant l'acquisition de bureaux récents et loués plutôt que des VEFA en blanc, ne prenant plus le risque de commercialisation que sur la typologie des parcs d'activité, dont le taux d'occupation est de 98% à fin 2023.

Le Direction a également relevé la probabilité d'occurrence du risque de dépréciation de la valeur du patrimoine.

En effet, la remontée des taux long terme a une incidence directe sur les valeurs immobilières.

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

- INEA opère en régions, qui sont des marchés historiquement moins volatils que les marchés franciliens et sains, avec des taux prime permettant de dégager une vraie prime de risque et des loyers prime dont les niveaux (200 €/m²/an pour les principales métropoles régionales, jusqu'à 300 € pour Lyon) sont sans commune mesure avec les niveaux de loyers de Paris QCA, qui ont dépassé les 1 000 €/m²/an.
- la base locative du patrimoine est robuste et offre des garanties de sécurisation des revenus (cf partie 1.3.2 des présentes):
 - près de 70 % des locataires sont des sociétés de plus de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, essentiellement des filiales de groupes nationaux ou internationaux,
 - la dispersion du risque est réelle en matière de secteurs d'activité.
- la typologie d'immeubles proposée par INEA à ses locataires s'avère adaptée aux nouvelles contraintes :
 - les loyers proposés par INEA en Régions sont "économiques" (163 euros/m²), aussi bien sur la typologie bureaux (178 euros/m²) que sur les parcs d'activité (106 euros/m²), et peuvent supporter une indexation soutenue dans un contexte inflationniste ;
 - les immeubles d'INEA sont adaptables à tous les modes de travail et répondent aux besoins actuels des entreprises ; ils sont situés en Régions, où les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail sont plus courts qu'en Ile-de-France, et l'environnement humain moins dense, ce qui rend moins nécessaire le recours au télétravail,
 - les immeubles d'INEA sont neufs, dans des marchés régionaux qui deviennent pour certains sous-offreurs en matière de produits neufs (voir partie 1.1).

L'année 2023 a d'ailleurs confirmé le statut des Régions. De par leur structure, diversifiée et granulaire, les Régions ont très bien résisté en 2023, en investissement comme en demande placée.

En matière de bureaux, 1 m² sur 2 loué aujourd'hui en France l'est en Régions.

En matière de locaux d'activité, 1 m² sur 2 est investi en Régions, et 1 m² sur 3 se loue en Régions.

La dynamique et l'adaptabilité des Régions en période de crise est réelle.

Ces éléments ont permis au patrimoine d'INEA de particulièrement bien résister en 2023.

Ainsi, dans un contexte de correction forte des valeurs d'expertise - en moyenne 20% pour les foncières de bureaux cotées - le patrimoine d'INEA s'est révélé particulièrement résilient avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles stable.

Outre les qualités du patrimoine constitué et l'effet protecteur des régions, le taux d'expertise historiquement très conservateur appliqué au portefeuille d'INEA (cf paragraphe 5.1.1) a joué dans le maintien de la valeur du patrimoine en 2023.

A noter que la taille moyenne des actifs INEA, de l'ordre de 5 800 m², a également préservé INEA de l'application d'une décote d'iliquidité, qui a pu être observée en fin d'année sur les plus gros actifs franciliens.

Risque d'acquisition

En 2023, INEA est restée active à l'investissement, en conservant l'infexion stratégique opérée post Covid, alliant :

- prudence sur les bureaux (de la VEFA en blanc à l'achat opportuniste de bureaux récents loués)
- et accélération sur la typologie des parcs d'activité (développement de Flex Park, notamment en Régions)

Elle a ainsi :

- acquis trois immeubles de bureaux existants et entièrement loués, en 2023, pour un montant global de 39 millions d'euros (le « M3 » à Valence en mars, « Auriga » au Mans en avril et « Blanchon » à Lyon en décembre) ;
- et signé 5 ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur de nouveaux parcs d'activité nouvelle génération à construire à Mérignac (OLEA), Toulouse (Arty Station), Chalifert (Innovespace) et Trappes (Hennequin et Papin), une typologie d'actifs plébiscitée par les entreprises qui peinent aujourd'hui à trouver des immeubles d'activité adaptés aux contraintes de la logistique urbaine.

En adaptant ainsi sa stratégie d'investissement post Covid, INEA a donc acté une hausse du risque d'acquisition sur les VEFA en blanc, dont le prix dépend de la combinaison de plusieurs facteurs sur lesquels la visibilité est désormais moindre (ampleur de la hausse des coûts de construction, et notamment impact de la nouvelle réglementation RE 2020, évolution attendue des loyers, hausse des coûts de financements, etc.).

La probabilité d'occurrence de ce risque a donc été maintenu au niveau "élevé". Son impact net a été maintenu au niveau "modéré". En effet, 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 gérer son risque d'acquisition et articuler des prix d'achat qui lui semblent justes au vu des données de marché. La campagne d'expertise 2023 n'a d'ailleurs pas fait apparaître de correction sur les nouveaux actifs expertisés, par rapport à leur valeur d'acquisition.

Notons par ailleurs qu'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.

Risque d'obsolescence

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

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

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

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

Les entreprises sont nombreuses à avoir acté en 2023 pour leurs salariés une dose de télétravail hebdomadaire.

L'évolution des espaces de travail a été nécessaire, pour proposer demain des espaces de travail 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'accentue également avec l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations exigeantes, au niveau national (Dispositif éco-énergie tertiaire, RE 2020) comme européen (Taxonomie européenne). Le risque d'obsolescence des actifs immobiliers est accru.

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

Risque de contrepartie

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

Cette organisation tend à aligner les intérêts de l'équipe dirigeante et ceux des actionnaires, GEST étant actionnaire d'INEA à hauteur de 13,2 %.

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

Fin 2023, ce risque de contrepartie par rapport à GEST est néanmoins mineur, puisque le contrat a été renouvelé au 1^{er} janvier 2024 pour une nouvelle période de 5 ans.

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

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

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

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

2.2.2 RISQUES RÈGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES

Risque règlementaires généraux

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

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

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

Ces risques sont cependant atténués du fait qu'INEA :

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

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

L'entrée en vigueur de la RE 2020 et la mise en application concrète du Dispositif Eco-énergie tertiaire ces dernières années, préfigure probablement le déploiement d'un futur "arsenal réglementaire vert", nécessaire à la France pour atteindre les objectifs ambitieux qu'elle a fixés pour le secteur immobilier, qui est toujours responsable de 43 % des consommations énergétiques et près du quart des émissions de gaz à effet de serre en France.

La réglementation européenne en matière environnementale (la Taxonomie européenne) trouvera également sa traduction prochaine dans les états financiers des sociétés et le rapport de durabilité, renforçant encore le lien entre performances financière et extra-financière.

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

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

Pour ces raisons, la Direction a acté lors de sa revue annuelle des risques le maintien de la probabilité d'occurrence du risque réglementaire au niveau "faible", et de son impact net au niveau "mineur".

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Il ne peut être exclu qu'INEA puisse être confrontée (dans le courant de son quotidien) à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, des administrations ou des tiers. À ce titre, elle déclare qu'à sa connaissance, il n'existe à son encontre aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (en suspens ou dont elle serait menacée) susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société (prise sous sa forme « d'Ensemble consolidé ») et/ou du Groupe.

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.

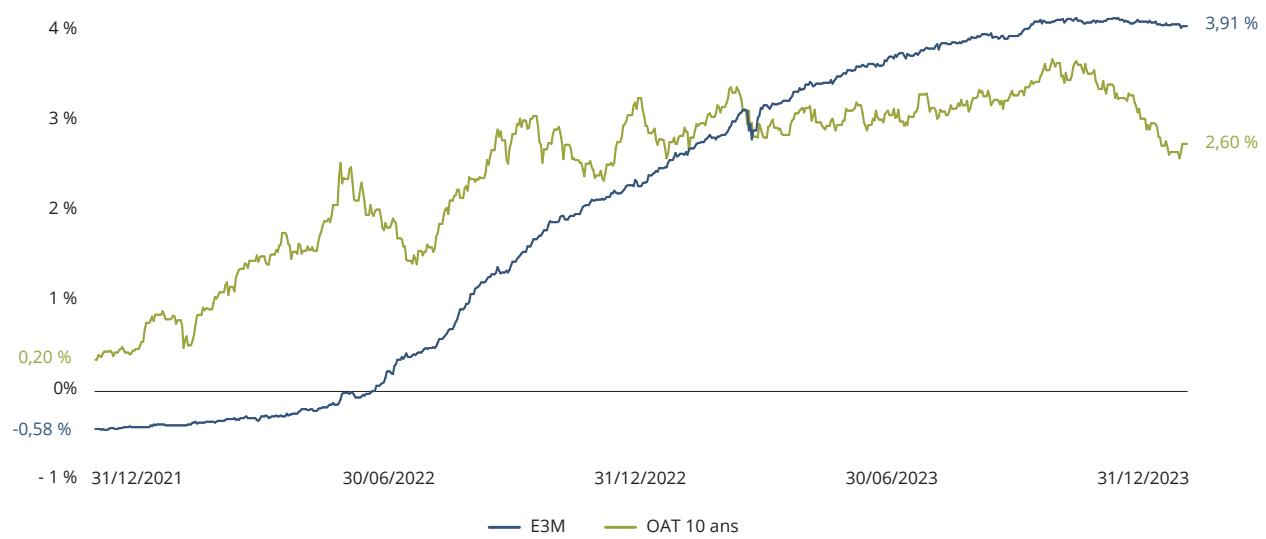
2.2.3 RISQUES ASSOCIÉS A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

Risque de hausse des taux d'intérêt

Le fait marquant des deux dernières années est la remontée - inédite dans sa rapidité et son ampleur - des taux d'intérêt long terme.

En deux ans, la hausse enregistrée sur les taux longs a été de plus de 250 bps, une ampleur inattendue et brutale, déclenchée par le contexte inflationniste, mais aussi par la politique monétaire de relèvement rapide des taux directeurs menée par les banques centrales dans le monde, particulièrement par la BCE.

ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX TAUX EN 2022 ET 2023



Source : Finance Active et Boursorama

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

INEA, qui finance sa croissance en partie par le recours à l'endettement, n'a pas échappé aux conséquences de cette hausse des taux, et a enregistré en 2023 une augmentation de 64% de ses frais financiers nets.

Cet impact a néanmoins été tempéré par l'existence d'instruments de couverture (CAP ou swaps), INEA menant une politique active de couverture de sa dette contre le risque de taux. Ainsi les couvertures en place en 2023 ont permis d'éviter 5,8 millions d'euros de frais financiers supplémentaires; la hausse enregistrée est donc constatée en majorité sur la nouvelle dette levée en 2023, et non sur l'encours constant.

Au 31 décembre 2023 :

- 20% de la dette utilisée est à taux fixe ,
- 86% de la dette à taux variable fait l'objet d'une politique de couverture du risque de taux par la mise en place de CAP et/ou Swap ;
- aboutissant ainsi au fait que 89 % de la dette d'INEA est sécurisée et ne peut subir de variation de son coût au delà des *strikes* des cap ou swaps en place.

Cette couverture permet d'atténuer les effets d'une potentielle nouvelle hausse. Ainsi, sur la base de l'Euribor 3M et du capital restant dû au 31 décembre 2023, une hausse de 1 % de cet index aurait ainsi un impact de 606 milliers d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.

Néanmoins, et même si les anticipations de marché vont dans le sens d'une baisse des taux au cours de l'année 2024, la Direction a acté lors de sa revue annuelle des risques un maintien de la probabilité d'occurrence du risque de hausse des taux d'intérêt au niveau "élevé", et un relèvement de l'impact net au niveau "majeur".

Elle a ainsi tenu compte tenu du fait que le pipeline d'opérations en cours de construction sera financé par des lignes de dettes actuellement non tirées, et pourrait être exposée au renchérissement du prix des couvertures pour les dettes futures qu'elle aurait à couvrir.

Risque de liquidité

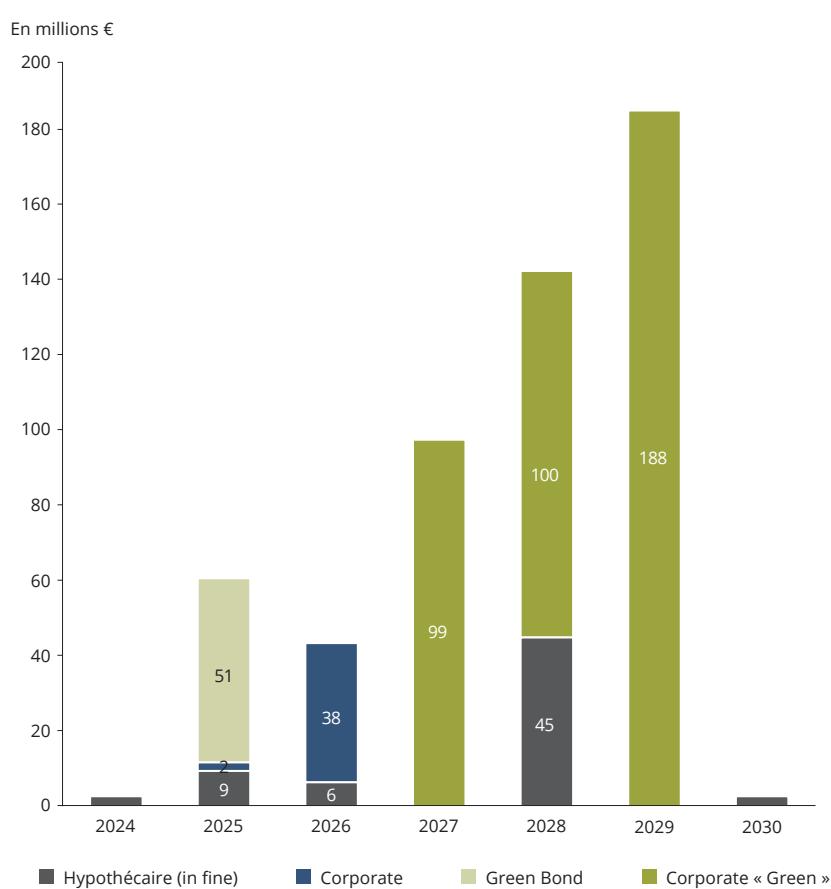
Au cours de l'année 2023, INEA a confirmé sa capacité d'accès au crédit en levant 100 millions d'euros de ressources nouvelles, via deux opérations :

- le réhaussement de 50 millions d'euros du *Sustainability Linked Loan* d'un montant initial de 120 millions d'euros contracté en 2022 auprès d'un pool bancaire de 8 banques.
- la signature d'un premier crédit corporate de type *Sustainability Linked Loan* par Flex Park, filiale détenue à 100% par Foncière INEA.

Post clôture le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL de 100 M€ destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la première tranche le 21 février 2024 (49 millions d'euros) et pour la deuxième tranche (51 millions d'euros) le 21 février 2025.

La Société n'a donc pas d'échéance de remboursement significative avant 2027.

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE A FIN FEVRIER 2024



Elle dispose en outre de 95 millions d'euros de dette non tirée, qui lui permettent de faire face au financement de son pipeline d'opérations en cours de construction (solde restant à décaisser de 77 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Les covenants bancaires sont respectés à fin 2023. Les ratios d'ICR (Interest Coverage Ratio) et de DSCR (Debt Service Coverage Ratio) s'établissent respectivement à 2,4x et 3,3x, largement au-dessus des covenants bancaires.

Le LTV EPRA droits compris s'élève quant à lui à 46,8 % (contre 40,3% fin 2022).

Courant 2024, la Société pourrait dépasser de manière transitoire sa guidance d'un LTV < 50%, tout en restant sous la limite du covenant bancaire applicable (55%). Toutefois, elle maintient cette guidance, le niveau de 50% étant cohérent avec le rendement des actifs du portefeuille (rendement potentiel de 7,3%).

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 2023 page 133 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 2023 précités figurant en page respectivement 131 et 146 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 2023 figurant en page 146 des présentes qui donne toute information utile à ce sujet.

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

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

2.2.4 RISQUES EXTRA-FINANCIERS

Risques liés au changement climatique

Le 6^{ème} rapport du GIEC paru en 2022 a de nouveau rappelé l'urgence à basculer vers une économie décarbonée, afin de limiter la hausse de la température au niveau mondial. Sur la base des actions prises actuellement par les Etats, il est probable que l'objectif commun de limitation de la hausse de la température à 1,5°C d'ici 2050 ne soit pas tenu.

Les effets du changement climatique sont déjà observables : 9 des 10 dernières années les plus chaudes en France ont eu lieu au XXI^e siècle selon Météo France. Dans l'industrie immobilière, les propriétaires doivent désormais s'interroger sur la résilience de leur patrimoine immobilier, qui sera à l'avenir soumis de façon plus intense et plus fréquente à des aléas climatiques extrêmes : vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes, submersion, feux, etc. Ils 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), et mesurer l'impact financier des risques liés au changement climatique.

Si les coûts de la non-adaptation au changement climatique sont assumés aujourd'hui par les assureurs, on peut aisément imaginer un report de tout ou partie de ces coûts sur les acteurs immobiliers, par le biais de la hausse des primes d'assurance ou l'intégration de clauses de non-assurance des biens qui seraient les plus exposés et pour lesquels aucune politique préventive ne serait mise en place.

Afin de vérifier l'exposition de son parc immobilier aux conséquences du changement climatique, INEA utilise l'outil de diagnostic BAT-ADAPT de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui permet de calculer le risque climatique de tout immeuble situé en France métropolitaine.

LE CALCUL DU RISQUE CLIMATIQUE

Le risque climatique auquel est soumis un bâtiment dépend de l'exposition aux différents aléas climatiques qui vont l'affecter et de la vulnérabilité du bâtiment face à cet aléa. Pour un aléa climatique défini, l'exposition climatique se mesure par la nature, l'intensité et la fréquence de l'aléa ainsi que par des facteurs environnementaux qui vont l'aggraver ou l'atténuer. La vulnérabilité du bâtiment est, elle, dépendante de la sensibilité du bâtiment (composantes techniques tels que les choix de construction) et de ses enjeux d'usage, qui incluent les mesures d'adaptation, les processus de gestion de crise et les paramètres économiques et sociaux qui impactent les processus de gestion post-crise. Le risque de l'aléa climatique peut dès lors être évalué à partir d'une analyse croisée de l'exposition et de la vulnérabilité.

RISQUE DE L'ALEA CLIMATIQUE	=	EXPOSITION		X	VULNÉRABILITÉ	
		Aléa climatique	Autres facteurs environnementaux		Sensibilité	Enjeux d'usage
		Nature de l'aléa climatique, intensité, lieu et fréquence (probabilité et durée)	Facteurs aggravant et atténuant liés à l'environnement		Critères techniques tels que les choix de construction, la fiabilité des réseaux et les mesures d'amélioration de la résilience	Capacité de gestion de crise et difficultés à faire face en raison de facteurs économiques sociaux ou démographique

Source : Guide des actions adaptatives au changement climatique - OID

La connaissance du risque climatique de son parc immobilier lui permet d'envisager ensuite des actions concrètes pour adapter certains bâtiments (installation de brise-soleil, toiture végétalisée, isolation par l'extérieur, végétalisation des abords, récupération des eaux fluviales, etc.).

Mais les différentes actions d'adaptation au changement climatique doivent être associées à un effort d'atténuation de ce changement. Pour cela, les agents économiques doivent chercher à réduire au maximum leurs émissions de gaz à effet de serre pour ne pas aggraver la hausse de la température et les effets du changement climatique à l'oeuvre.

INEA a fixé cet objectif dans sa feuille de route RSE à horizon 2025. Les qualités intrinsèques de son patrimoine - qui répond à près de 70% aux exigences de la RT 2012 - associées à une politique volontariste menée depuis 10 ans en matière environnementale, ont permis à INEA d'atteindre un niveau d'émission de gaz à effet de serre très faible : 4,85 kg/CO₂/m² en 2023 (scopes 1&2), soit un niveau inférieur de 65% à l'objectif fixé par l'Etat français à horizon 2030 (9,25 kg CO₂/m² - Stratégie Nationale Bas Carbone / référentiel ACT).

Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au Chapitre 4 des présentes page 75 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 2023.

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

2.2.5 ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

Assurances immeubles

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques (susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers d'INEA) 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 et Generali en 2023 et Chubb à compter de 2024. 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 bénéfice sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

La Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée en 2023.

Assurances Société

Par ailleurs, la Société se prévaut :

- du risque susceptible d'être encouru du chef de faits relevant de la responsabilité des mandataires sociaux exécutifs et non exécutifs moyennant la souscription (mise en place par la société gestionnaire d'INEA) d'une assurance traditionnelle couvrant toute éventuelle action en responsabilité intentée contre lesdits mandataires sociaux (comme indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 60 des présentes), étant précisé que ce risque est jugé cependant faible compte tenu du degré de qualification et de compétences du management et des membres du Conseil d'administration.
- du risque de dépendance à des « Hommes clés », par la mise en place :
 - d'une assurance « hommes clés » couvrant les deux dirigeants fondateurs et la directrice générale adjointe contre les risques d'accidents ; et
 - d'une organisation interne visant à pérenniser les équipes en place. Rappelons à ce sujet que les deux dirigeants exécutifs, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, ont été reconduits l'an dernier par les actionnaires afin notamment de poursuivre le pilotage de la foncière qu'ils ont créée et porter le second plan quinquennal qu'ils ont à cœur de réussir. Notons en outre que 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 exécutifs, les conséquences de ce départ et permettre au deuxième dirigeant exécutif de maintenir la Direction opérationnelle (dans l'attente le cas échéant de la composition d'une nouvelle équipe codirigeante). En tout état de cause, la qualité du portefeuille en exploitation et en cours de construction est un gage de résilience (la survenance des événements internationaux de ces dernières années en ont témoigné), même en cas de retrait concomitant des dirigeants.
 - du risque cybersécurité, moyennant la souscription d'une assurance contre le développement de la cybercriminalité pesant sur les circuits informatiques de l'entreprise (fraude, détournement de coordonnées personnelles et de fonds, usurpation d'identités), étant précisé que la Société n'a eu à déplorer d'aucune tentative de fraude en 2023 et que la revue de ses outils de protection de ses réseaux a été jugée satisfaisants.

2.3 GOUVERNANCE DES RISQUES

2.3.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Les ressources humaines dédiées à l'administration d'INEA (regroupées au sein de la société GEST comme expliqué au paragraphe 3.2.1 page 66 des présentes) 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.

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

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

La Société déclare au titre de l'exercice 2023, n'avoir pas déploré de contrôles internes inconsistants, ni de fraudes et cybercriminalité. La digitalisation du contrôle interne qui assure un pilotage en continu des indicateurs de risque et de performance garantit l'objectif alloué au contrôle interne de pouvoir donner une assurance raisonnable sur les points suivants :

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

2.3.2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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.

Le Groupe utilise le référentiel de contrôle de l'AMF connu sous l'appellation « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites / Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » (ci-après le « Guide AMF »).

Dans la chaîne des différents acteurs du contrôle interne, le pôle Finance effectue, en lien avec les risques attachés à l'environnement économique (décrits au paragraphe 2.2.1 page 33 ci-dessus), ses procédures et reporting sur les différentes phases de son activité (investissement/désinvestissement, financement, gestion locative, frais généraux, expertise du patrimoine, etc.). S'appuyant sur une comptabilité analytique qui lui permet d'affiner ses analyses sur les diverses données de ses immeubles et sur sa gamme d'outils informatiques, il croise ses remontées d'informations de manière transversale.

Grâce aux circuits de validation programmés ("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) et être alerté sur les éventuels points d'attention (différés de paiement des locataires, impayés, etc) et les zones de risques.

Le pôle Finance transmet les informations comptables et financières de la Société (sur une base exhaustive et régulière) aux différents prestataires et intervenants qu'il coordonne, et notamment au cabinet d'expertise comptable extérieur indépendant auprès duquel sont sous-traités la comptabilité d'INEA et de son Groupe (et l'établissement des déclarations fiscales). Au sein dudit cabinet d'experts comptables, l'équipe dédiée à INEA saisit (à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés) les données chiffrées et les informations reçues, tout en opérant les traitements comptables dans le strict respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur. Après comptabilisation, l'équipe comptable effectue une revue du processus d'intégration des valeurs dans les comptes et des contrôles de cohérence et assure également la veille et le suivi des normes comptables ainsi que les recommandations AMF et ESEF qui lui seraient applicables de telle sorte que les comptes sociaux et consolidés d'INEA qu'elle produit soient conformes aux réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

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

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

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).

2

FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

GOUVERNANCE DES RISQUES

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).

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).

L'obligation leur incombe de remettre au Comité d'audit un rapport complémentaire (à leur rapport annuel) fournissant des informations sur les faiblesses significatives (déetectées 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.

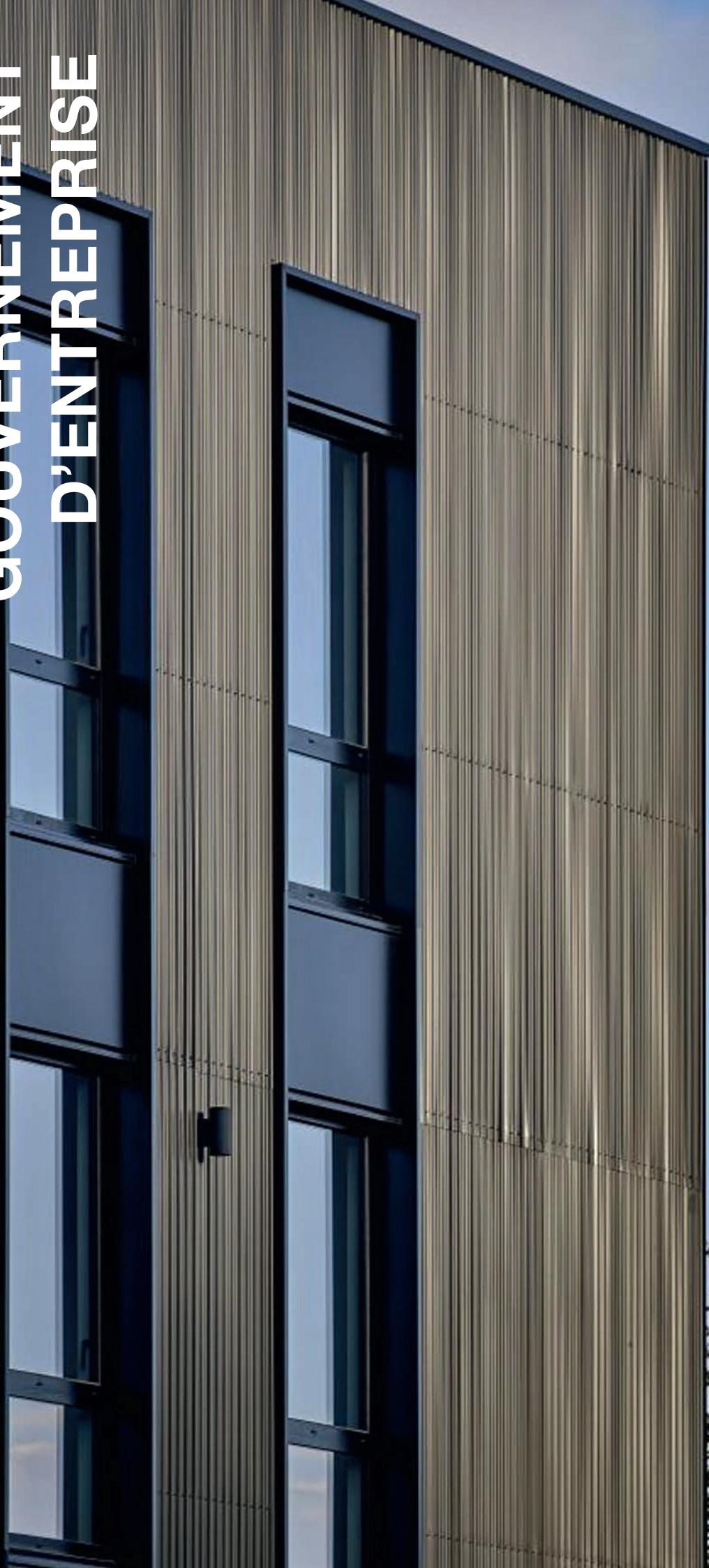
À l'occasion de ses diligences sur les comptes de l'exercice 2023, le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) au titre de l'exercice 2023 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE



3

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE	46	3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	66
3.1.1 Code de gouvernement d'entreprise	46	3.2.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)	66
3.1.2 Composition du Conseil d'administration	47	3.2.2 Mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs), membres du comité d'audit et censeur	70
3.1.3 Préparation et organisation des travaux	62	3.2.3 Comité d'audit	72
3.1.4 Évaluation annuelle du Conseil et du Comité	64	3.2.4 Conventions conclues directement ou par personne interposée d'une part entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de Foncière INEA et d'autre part une société contrôlée par la première au sens de l'article I. 233-3 du code de commerce (sauf conventions portant sur des opérations courantes avec des conditions normales)	73
3.1.5 Expiration du mandat de KPMG , commissaire aux comptes titulaire - Nomination en remplacement de la société Mazars en qualité de nouveau commissaire aux comptes titulaire	65	3.2.5 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat (article I. 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 2022 (article I. 225-37-4 3° du code de commerce)	73

3

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE

Les informations contenues dans le présent chapitre 3, pages 46 à 73, constituent le rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

La Société indique ci-dessous (conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant de l'article 28.1 du Code AFEP-Medef) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2023 et les motifs ayant conduit à les écarter :

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ÉTÉ RETENUES
AU TITRE DE L'EXERCICE 2023

Disposition écartée	Explications
Réunion du Conseil (une fois par an hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs) - Recom. 12.3	La nomination d'un Administrateur référent le 5 décembre 2023 va permettre, à compter de l'exercice 2024, d'appliquer cette recommandation.
Échelonnement des mandats sociaux - Recom. 15.2	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 en charge des rémunérations - Recom. 19	Le Conseil d'administration juge l'institution de ce comité inutile, voire non applicable puisque la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants exécutifs (ces derniers sont rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).
Comité en charge des nominations (élection des nouveaux administrateurs /succession des dirigeants mandataires sociaux) - Recom. 18	Le Conseil assure actuellement de manière satisfaisante la mission impartie à ce comité. Il estime, d'un commun accord entre ses membres, qu'il n'est pas nécessaire de se doter d'un tel comité du fait de son effectif relativement restreint.

3.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présentation du mode de gouvernance

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

Le Comité d'audit est composé de 4 membres.

Le Conseil d'administration comporte en son sein depuis le 5 décembre 2023 un administrateur référent (rôle défini en page 57 ci-dessous)

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

Le Conseil d'administration réuni le 10 mai 2023 (à l'issue de l'Assemblée générale du même jour ayant renouvelé les mandats d'administrateur de Monsieur Philippe Rosio et de Madame Arline Gaujal-Kempler) les a tous deux reconduits à la Direction générale (pour la durée de leur mandat précédent), décidant en outre que Philippe Rosio nommé Président du Conseil d'administration assure également la Direction générale sous la qualification de Président-Directeur général (principe d'unicité des fonctions) - Arline Gaujal-Kempler étant quant à elle désignée en qualité de Directeur général délégué. Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général délégué, lesquels 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)



Christian Cutaya
(Allianz Value Pierre)



Ferdinand Brunet
(Cargo Investment
B.V.)



Thierry Vallet
(MACIF)



Pierre Adier
(SIPARI)

58 % / 42 %
Répartition
Hommes / Femmes

56 ans
Âge moyen

88 %
Taux de présence
au conseil

75 %
d'administrateurs
indépendants

DONNEES CLES DES ADMINISTRATEURS

	INFORMATIONS PERSONNELLES				EXPERIENCE		POSITION AU SEIN DU CONSEIL				
	Age	Sexe	Natio- nalité	détenues en direct	Actions INEA	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors INEA)	Indépen- dance	Date initiale de nomi- nation	Echéance du mandat	Ancien- neté au conseil (ans)	Participa- tion à des comités de conseil
DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL/ ADMINISTRATEUR :											
Philippe ROSIO	64	M	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	19*		
Arline GAUJAL-KEMPLER	73	F	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	19*		
ADMINISTRATEURS :											
Cécile de GUILLEBON	62	F	FR	130	1	Oui	12/06/19	AG 2025	5		
Valérie GUILLEN	59	F	FR	160	1	Oui	16/05/18	AG 2024	6	Adm. référente	
Alessandra de PICCIOTTO	50	F	Franco-Suisse	255.000 ⁽¹⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5		
ADL Consulting, représentée par Arnault DUMONT	52	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5		
Dominique POTIER BASSOULET	64	F	FR	125	0	Oui	16/05/18	AG 2026	6	Présidente du Comité d'Audit Membre du Comité d'Audit	
Olivier le BOUGEANT	49	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5		
Allianz Value Pierre , représentée par Christian CUTAYA	51	M	FR	128.205 ⁽²⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5		
Cargo Investment B.V., représentée par Ferdinand BRUNET	33	M	FR	509.750 ⁽³⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5	Membre du Comité d'Audit	
SIPARI, représentée par Pierre ADIER	58	M	FR	144.500 ⁽⁴⁾	0	Non	18/11/14	AG 2026	19*		
MACIF, représentée par Thierry VALLET	54	M	FR	899.998 ⁽⁵⁾	1	Oui	12/06/20	AG 2026	19*	Membre du Comité d'Audit	
ADMINISTRATEUR(S) REPRÉSENTANT LES SALARIÉS ACTIONNAIRES											

M : Masculin

F : Féminin

FR : Française

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

(1) via Diabolo Holding

(2) participation de Allianz Value Pierre

(3) participation de CARGO Investment B.V.

(4) participation de SIPARI

(5) participation de MACIF

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



PHILIPPE ROSIO

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 64 ans

Nationalité :
Française

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

Échéance du mandat d'Administrateur :
AGO 2026

Domicile :
21, avenue de l'Opéra
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

En tant que personne physique

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

En tant que représentant d'une personne morale :

- Président de la SAS Flex Park (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de personne morale :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



ARLINE GAUJAL KEMPLER

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 73 ans

Nationalité :
Française

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

Échéance du mandat d'Administrateur :
AGO 2026

Domicile :
21, avenue de l'Opéra
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



CÉCILE DE GUILLEBON

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Cécile de Guillebon est diplômée de HEC (Promotion 1983), du Corporate Banking Management Program (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 : 62 ans

Nationalité :
Française

1^{re} nomination :
AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :
AGO 2025

Domicile :
20, Chaussée de la Muette
75016 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



VALÉRIE GUILLEN

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE ET ADMINISTRATRICE RÉFÉRENTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 59 ans

Nationalité :
Française

1^{re} nomination :
AG du 16/05/2018

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2024

Domicile :
5 rue Georges Berger
75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



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.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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

Âge : 50 ans

Nationalité :
Franco-Suisse

1^{re} nomination :
AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :
101a, route de Florissant
1231 Conches (GE)



ADL CONSULTING (REPRÉSENTÉE PAR ARNAULT DUMONT)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Arnaud 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 : 52 ans

Nationalité :
Française

1^{re} nomination :
AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :
AGO 2025

Domicile :
6, rue de St-Petersbourg
75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

- 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 : 64 ans

Nationalité :
Française

1^{re} nomination :
AG du 16/05/2018

Échéance du mandat d'Administrateur :
AGO 2026

Domicile :
9, rue Cernuschi
75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Présidente du Comité d'audit d'INEA



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 : 49 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA



ALLIANZ VALUE PIERRE (REPRÉSENTÉE PAR CHRISTIAN CUTAYA)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 51 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

1, cours Michelet Cs 30051
92076 Paris La Défense
Cedex

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

- Directeur général de la SGP Allianz Immovalor

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- OPCI RAISE IMMOBILIER



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. En 2022, il crée Alpine Estate, dont l'activité principale est le développement immobilier et gestion locative en haute montagne. Par ailleurs, il préside 2B Ventures depuis 2019, une société d'investissement en seed funding et series A.

Âge : 33 ans

Nationalité :
Française

1^{re} nomination :
AG du 12/06/2019

**Échéance du mandat
d'Administrateur :**
AGO 2025

Domicile :
Hemonystraat 11, 1074 BK
Amsterdam (Pays-Bas)

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

- Président chez Alpine Estate
- Président chez 2B Ventures

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

- Chargé d'affaires senior chez Meanings Capital Partners
- Senior Associate chez Patrizia Immobilien



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 au sein du Crédit Foncier depuis 20 ans.

Âge : 58 ans

Nationalité :
Française

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

Échéance du mandat d'Administrateur :
AGO 2026

Domicile :
182, avenue de France
75013 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

En tant que personne physique :

- Président de l'ACRCFF (Association)
- Gérant d'Etoile Lauriston (SARL unipersonnelle, CFF)

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

Gérant associé des sociétés françaises suivantes :

- Barrois La Reynie (SCI)
- Montjoie St Denis (SCI)
- 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
- 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)
- Vice-Président du Conseil d'administration et Vice-Président du Comité de surveillance de la CRCFF (IGRS – CFF)

En tant que représentant de personnes morales :

- Sofoneg
- Aguesseau Immobilier (SNC)
- Berry Vendômois (SCI)
- Sipari Volney (SNC)
- Vendôme investissements

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur au Conseil d'administration de la SA Majestal 1
- Gérant associé de SCI Trésor République

**MACIF****(REPRÉSENTÉE PAR THIERRY VALLET)**

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

**MANDATS ET FONCTIONS
AU 31 DÉCEMBRE 2023****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'Esfir
- Membre du Comité de Direction d'Esfir Participations
- Membre du Conseil de surveillance de SRS Holding
- Administrateur de GoMore
- Membre du Conseil de surveillance de MBO Capital

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE**

- Membre du Comité d'audit d'INEA

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS
AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

- Administrateur de Ofi Adviser

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

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Renato de 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 principe directeur de la recommandation numéro 7 du Code AFEP-Medef qui consacre la mixité hommes/femmes, est largement appliqué au sein du Conseil d'administration d'INEA, composé de sept hommes et de cinq femmes, soit un quota d'administratrices de 42 % (à rapprocher du quota minimum légal de 40 %). Rappelons que la Société a toujours pratiqué cette politique de mixité au sein de la Direction générale (composé d'un homme et de deux femmes).

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

La moyenne d'âge de l'équipe ressort à 56 ans à la clôture de l'exercice 2023 (aucun Administrateur n'ayant dépassé 78 ans).

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

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

Création d'une fonction d'administrateur référent

Le Conseil d'administration a décidé le 5 décembre 2023 de créer la fonction « d'administrateur référent » dont les missions, pouvoirs et prérogatives ont été définis dans le règlement intérieur d'INEA. L'Administrateur référent est ainsi chargé d'assurer les missions suivantes :

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

Choisie parmi les mandataires qualifiés d'indépendants, Madame Valérie Guillen a été désignée en qualité d'Administrateur référent pour la durée (renouvelable) de son mandat d'administrateur (qui arrive à expiration lors de la prochaine Assemblée). Le Conseil d'administration, sous réserve du renouvellement de son mandat d'administratrice, entend la reconduire en tant qu'Administrateur référent.

Expiration d'un mandat social lors de l'Assemblée de 2024 - Propositions de renouvellement

Un seul mandat d'administrateur touche à son terme à l'issue de la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 : il s'agit de celui de Valérie Guillen dont la question de son renouvellement ou remplacement a été débattue lors de la réunion du Conseil d'administration (faisant office de comité de nomination) du 5 décembre 2023. La proposition de son renouvellement (pour une nouvelle durée de 3 ans renouvelable) à soumettre aux actionnaires a été retenue à l'unanimité des membres. Ces derniers ont considéré que sa présence au sein du Conseil répondait aux principes directeurs de la composition du Conseil, notamment sur le niveau d'exigence requis du candidat (présence active et motivation en séances, expertise dans le domaine immobilier et financier lui permettant une approche de qualité des sujets stratégiques d'INEA) et sur la volonté du Conseil d'offrir un taux de parité dépassant le seuil légal (ici plus de 40% d'administratrices). Il est fait renvoi pour sa biographie (résumée) au tableau ci-dessus page 51.

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 10.2 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 10.5 du Code Afep-Medef :

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

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

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

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

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

La revue annuelle de la qualification d'indépendance ou non des administrateurs a été menée par le Conseil d'administration du 5 décembre 2023 et, après débats, a permis de maintenir un taux de 75% d'administrateurs indépendants : soit les 9 membres suivants sur les 12 que compte le Conseil, savoir : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Alessandra de Picciotto, Cécile de Guillebon, Thierry Vallet (pour la Macif), Olivier Le Bougeant, Christian Cutaya (pour Allianz Value Pierre), Arnault Dumont (pour ADL Consulting elle-même représentant LaTricogne Capital) et Ferdinand Brunet (pour Cargo Investment).

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

INDÉPENDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs ⁽¹⁾	Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précé- dentes		Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires signifi- catives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commis- saire aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supé- rieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non- exécutif	Critère 8 : Statut de l'action- naire important	Qualification retenue par le Conseil d'administration
Philippe Rosio (Président)	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	Non indépendant
Arline Gaujal-Kempler	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	Non indépendant
Dominique Potier Bassoulet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Ferdinand Brunet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Olivier Le Bougeant	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Thierry Vallet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Pierre Adier	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Non indépendant
Valérie Guillen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Alessandra de Picciotto	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Arnault Dumont	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Christian Cutaya	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Cécile de Guillebon	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Taux d'indépendance									75 %	

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

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 emploie Dominique Potier Bassoulet et INEA et qu'aucun conflit d'intérêts n'était survenu dans le cadre de la mission d'expertise du patrimoine confiée à l'un des services de ladite banque (BNP Paribas Real Estate Valuation France), Dominique Potier Bassoulet n'a en outre pas été confrontée, lors des propositions d'investissements soumises au vote du Conseil au cours des séances tenues en 2023, 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'elles ne s'est trouvée lors de l'exercice écoulé dans l'une des situations visées à l'article 10.5 (précité) du Code Afep-Medef ;

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

Les pourcentages de détention en capital et droits de vote de Foncière INEA sont ci-dessous communiqués (valeur au 31 décembre 2023) :

- Alessandra de Picciotto est représentante de deux sociétés actionnaires, BANOKA et Diabolo Holding, lesquelles détiennent, en concert avec l'actionnaire Fedora et Mme Augenblick, 20,5 % du capital et 19,9 % des droits de vote
- Thierry Vallet est représentant permanent de la Macif, société à la fois administrateur d'INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 8,3 % de son capital et 10,6 % de ses droits de vote.
- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne morale (la société Globalprime Invest SA) qui détient 3,3 % du capital et 3,6 % des droits de vote d'INEA.
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3,4 % du capital et 3,7 % des droits de vote.
- Ferdinand Brunet est représentant de la société Cargo Investment B.V. qui détient 4,7 % du capital et 4,7 % des droits de vote.
- Christian Cutaya est représentant de la SCI Allianz Value Pierre, qui détient, avec deux autres structures de la société Immovalor Gestion, 7,6 % du capital et 7,2 % des droits de vote.

Les 6 membres ci-dessus ont été qualifiés « d'indépendants » par le Conseil pour des motifs identiques à ceux ayant présidé à leur nomination (le cas échéant renouvellement), et notamment :

- 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 rôle de représentant d'actionnaires 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 2023 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).

S'agissant des 3 Administrateurs non indépendants

La qualification d'indépendance est de facto exclue dans la mesure où Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif d'INEA depuis plus de 5 ans et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST (actionnaire et fournisseur significatif de la Société via un contrat de prestations de services).

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 ;
- les administrateurs respectent (notamment en application de l'article 5.6 du Règlement intérieur de la Société et de l'article 20.4 du Code AFEP-Medef) les règles relatives aux cumuls de mandats sociaux (les dirigeants mandataires sociaux appliquant en outre le plafond visé à l'article 20.2 du Code AFEP-Medef attaché au nombre de mandats d'administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au Groupe) ;
- l'identification des administrateurs d'INEA, qui seraient représentants d'actionnaires de la Société, est communiquée ci-dessus (page 48) ;
- les risques attachés à la gouvernance sont couverts par les assurances suivantes (souscrites par GEST SAS) :
 - une assurance « Décès » (auprès de Generali) pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés et ce, pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle (pour 2023) de 6 396 euros
 - une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS) (auprès de la compagnie d'assurance 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 2023) de 17 470 euros TTC (refacturée à INEA) ;
- la Société, sans effectif salarié, n'a pas d'obligation légale d'introduction au sein du Conseil de membre représentant les salariés et n'est pas concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce).

Même si elle n'a aucun effectif salarié en direct, la Société choisit de publier les données sociales clés concernant l'effectif de la société GEST SAS dédié à la gestion d'INEA.

GEST SAS compte à ce jour 7 personnes salariées dédiées à la gestion d'INEA, en plus de ses 2 codirigeants, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler :

- la répartition hommes / femmes est équilibrée, avec 56% d'hommes et 44% de femmes
- la moyenne d'âge de l'effectif est de 42 ans (34 ans hors les deux dirigeants)
- l'ancienneté moyenne est de 6,6 ans.

Au cours de l'exercice 2023 :

- GEST SAS s'est séparée d'une personne et en a recruté une autre ;
- aucun absentéisme n'a été constaté ;
- la totalité de l'effectif a suivi une formation aux premiers secours (PSC1 - Prévention et Secours Civiques de niveau 1).

GEST SAS a mis en œuvre une démarche de limitation des risques inhérents à l'activité de la société dans l'exercice professionnel de ses salariés (DUERP). Cette démarche qui inclut une veille annuelle, a conduit au maintien de standards les plus exigeants concernant la qualité de vie au travail et la prise en compte des aspects de posture des collaboratrices et collaborateurs dans leurs fonctions sur site ou en déplacement : assise, luminosité, aspects sonores. Elle a aussi veillé à les alerter et les former sur les aspects de sécurité liée aux déplacements routiers et à la posture et aux gestes liés au travail, avec l'assistance de la médecine du travail au travers d'e-learning (AFOMETRA).

Bien qu'elle n'en n'ait pas l'obligation, en matière de responsabilité sociétale et de communication interne, GEST SAS a entamé au terme de l'année 2023 la démarche de production d'un index EGAPRO en phase avec la stratégie de management et de communication visée. En outre, sur le plan sociétal également, une gestion plus performante des déchets a été initiée pour être déployée courant 2024.

Enfin 100% des salariés de GEST présents à cette date ont bénéficié de la mise en place du plan d'attribution gratuite d'actions 2019.

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 de Picciotto) et aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée contre eux au cours des cinq dernières années (et actuellement).

En outre, aucun membre du Conseil d'administration :

- n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années (sauf mention de mandat de liquidateur en cas de dissolution anticipée de sociétés du Groupe (cf page 49);
- n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou n'a été empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

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

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

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

INEA déclare pour l'année 2023 (à l'instar des années précédentes) n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, ni par l'Administrateur référent, ni par aucun des membres du Conseil, précisant en outre qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du Comité d'audit, le Censeur et la Direction générale d'INEA.

Par ailleurs, la Société déclare qu'elle :

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

Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

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

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

Ce Règlement intérieur a été actualisé en décembre 2023 pour :

- créer une fonction d'Administrateur Référent au sein du Conseil ;
- préciser le nombre d'actions INEA à détenir par les Administrateurs (soit l'équivalent de 5.000 €, montant considéré comme une bonne pratique de place) ;
- et actualiser les références attachées aux réglementations applicables.

3.1.3 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX

3.1.3.1 Conditions de préparation

Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

Un calendrier prévisionnel annuel des séances du Conseil d'administration est remis aux administrateurs lors de l'avant-dernière séance de l'année civile (tenue en décembre). Afin de pouvoir compter sur la totalité des effectifs à chaque séance, ce calendrier est le cas échéant ajusté en fonctions des empêchements annoncés par les membres.

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

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

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

Fréquence des réunions du Conseil d'administration

En conformité avec la douzième recommandation du Code AFEP-Medef, il est précisé que le Conseil a tenu séance cinq fois au cours de l'année 2023, avec un taux moyen de participation de 88 % et un vote unanime des membres (sauf le cas échéant abstention légale) en faveur des décisions soumises à leurs suffrages :

- séance du 8 février 2023 (11 membres présents sur 12 et présence des Commissaires aux comptes - censeur excusé) et portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2022 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes) ; l'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2022 ; 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 2023 (sous réserve de leur vote en Assemblée) ; le transfert du siège social et la modification corrélative des statuts ; la proposition de renouvellements de mandats d'administrateurs et d'un commissaire aux comptes ; le Document d'enregistrement universel relatif à l'exercice 2022 (incluant le Rapport financier annuel) ;
- séance du 10 mai 2023 (10 membres présents sur 12- censeur excusé) : décision liée au renouvellement de la Direction générale et à l'option à choisir entre direction collégiale ou unique) ; renouvellement de membres et du Président du Comité d'audit et garantie à donner à la société Flex Park ;
- séance du 25 juillet 2023, en présence de 10 membres sur 12 et des Commissaires aux comptes (censeur excusé), afin de statuer notamment sur la présentation des résultats au 30 juin 2023 (arrêté des comptes semestriels et rapport financier semestriel) ;financement de la filiale Flex Park et capitalisation des compte courants d'associés ; point de marché ;
- séance du 10 octobre 2023, en présence de 10 membres sur 12 - censeur présent - afin de statuer notamment sur la proposition de calendrier prévisionnel juridique 2024 ; sur la filiale Flex Park et faire un point sur la situation d'INEA dans le contexte de marché actuel ;
- séance du 5 décembre 2023 en effectif complet (censeur présent), dont l'ordre du jour portait sur le marché et l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2023, l'atterrissement 2023, la revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit et la présentation du rapport d'audit d'EGC Partners, la nomination d'un Administrateur référent (avec mise à jour au préalable du règlement intérieur du CA), la politique de rémunération des mandataires sociaux (exécutifs ou non) et la répartition des rémunérations des administrateurs (ex jetons de présence) pour l'exercice 2024 (sous réserve de leur vote en Assemblée) et un dernier point relatif à la RSE.

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 (administrateurs en propre ou représentants d'une personne morale administrateur) suivants : Madame Dominique Potier Bassoulet (Présidente), 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 matière 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 2023

Le Comité d'audit d'INEA a siégé trois fois en 2023 :

- le 7 février 2023 au titre de sa revue des comptes annuels de l'exercice 2022, qui ont été arrêtés le 8 février 2023 par le Conseil d'administration
- le 24 juillet 2023 au titre de sa revue des comptes semestriels au 30 juin 2023, qui ont été arrêtés le 25 juillet 2023 par le Conseil d'administration
- le 19 septembre 2023 (troisième séance annuelle instituée depuis 2021 sur recommandation de l'évaluateur externe du fonctionnement du Conseil d'administration et de son Comité d'audit) afin d'effectuer une revue annuelle des risques ainsi qu'une revue des critères applicables au plan AGA. Il a en outre assisté à une présentation de la démarche d'audit des CAC et examiné le calendrier des clôtures comptables.

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

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

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

Assiduité des membres du Conseil d'administration et du Comité d'Audit en 2023 :

Administrateurs	Taux de présence aux réunions du Conseil d'administration	Taux de présence aux réunions du Comité d'Audit
Philippe Rosio (Président)	100 %	na
Arline Gaujal-Kempler	100 %	na
Dominique Potier Bassoulet	100 %	100 %
Ferdinand Brunet	80 %	100 %
Olivier Le Bougeant	100 %	100 %
Thierry Vallet	100 %	100 %
Pierre Adier	80 %	na
Valérie Guillen	100 %	na
Alessandra de Picciotto	80 %	na
Arnault Dumont	80 %	na
Christian Cutaya	40 %	na
Cécile de Guillebon	100 %	na
Moyenne	88 %	100 %

3.1.4 ÉVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ

Comme chaque année, le Conseil d'administration du 5 décembre 2023 (en application de la dixième recommandation du Code AFEP-Medef) a consacré une partie de ses débats à l'évaluation annuelle (pour 2023) du Conseil d'administration et de son Comité d'audit, en s'arrêtant sur les trois thématiques visées à l'article 11.2 du Code AFEP-Medef (en lien par ailleurs avec les éléments marquants de l'année 2023, guerre en Ukraine, hausse des matières premières et de l'énergie, inflation).

Sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'administration, il a été jugé que les sujets importants avaient été bien identifiés, préparés et débattus en réunions et que les séances étaient parfaitement organisées en termes d'envoi préalable (à la réunion) de la documentation nécessaire à la prise de décision et de timing (fréquence et durée des réunions). A l'unanimité, les administrateurs ont souligné la pertinence des ordres du jour de chacune des séances, la qualité apportée dans la présentation des dossiers stratégiques et opérationnels et dans les documents d'informations relatifs aux risques (majeurs) auxquels la Société est susceptible d'être exposée ainsi qu'aux mesures mises en place pour les contrôler et les maîtriser.

Les membres du Conseil d'administration se sont félicités du consensus dégagé au travers de prises de décisions collégiales, pointant par ailleurs la qualité de la teneur et de la transparence de ses échanges (toujours encouragés par l'équipe dirigeante), l'esprit critique et ouvert présidant aux débats et l'examen en profondeur de toutes les thématiques abordées propres aux métiers et à la stratégie d'INEA.

Au regard de la troisième thématique de l'article 11.2 du Code précité, il a été souligné la contribution spécifique et effective apportée par chaque administrateur dans le cadre des réunions et travaux du conseil qui a permis de consolider le niveau d'expertise et d'efficience de la gouvernance d'INEA et d'atteindre les résultats affichés (en notant à toutes fins utiles le vote à l'unanimité -sauf abstention légale- des décisions consignées dans les procès-verbaux des séances de l'année 2023).

Il a été tenu compte, pour cette auto-évaluation, des conclusions de l'évaluation formalisée du Conseil et de son comité d'audit réalisée par le cabinet ECG Partners fin 2023 (obligatoire tous les trois ans conformément à l'article 11 du Code Afep-medef). En effet la synthèse des appréciations émises par les administrateurs lors de cette évaluation formalisée (tous reçus en entretien individuel par le tiers-évaluateur) a fait ressortir une satisfaction unanime de la façon dont le Conseil fonctionne.

Des recommandations ont néanmoins été émises par ledit tiers-évaluateur, notamment le pré-alignement des réunions du conseil avec les agendas des administrateurs afin de favoriser le présentiel (plutôt que la visioconférence qui, de l'avis de tous, fait perdre de la qualité aux échanges), et la désignation d'un administrateur référent, conformément aux préconisations du code Afep-Medef lorsque la gouvernance est sur le modèle du cumul (P-DG). Le Conseil se félicite d'avoir appliqué ces recommandations très rapidement.

Rappelons enfin que chacun des mandataires sociaux estime :

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

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 5 décembre 2023, a également évalué le mode de fonctionnement et l'organisation du Comité d'audit.

Après débats, les membres du Conseil ont à nouveau souligné à l'unanimité la performance du Comité dans sa mission spécifique attachée à la pertinence de l'information financière et à la fiabilité du processus de gestion des risques et contrôle interne. Ses contrôles affinés sur l'établissement des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, sur l'efficience des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, sur le suivi des enjeux RSE renforcent ainsi la qualité du processus d'audit et la crédibilité de l'information financière publiée par INEA et contribuent à l'efficacité de l'entreprise.

Pour l'année 2023 (comme pour les précédentes), le Conseil d'administration a noté que le Comité d'audit :

- n'avait soulevé 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 ;
- n'avait signalé aucun retard dans la transmission des informations sur lesquelles il s'appuie pour mener à bien ses contrôles
- avait bénéficié lors de ses investigations des interactions habituelles entre la Direction générale, les équipes des experts-comptables et les Commissaires aux comptes.

Il convient de relever par ailleurs que dans le cadre du processus d'auto-évaluation effectué de son côté par le Comité d'audit sur son propre fonctionnement, après avoir noté l'implication individuelle de chacun dans les travaux du Comité, chacun de ses membres a indiqué :

- avoir pu débattre en son sein, de manière critique et constructive, notant un niveau de réunions suffisamment calibré (en terme de nombre et de durée) pour examiner les différents points à l'ordre du jour des séances (déclarant avoir reçu avant chaque séance toute documentation utile à sa contribution),
- être en mesure de répondre avec efficacité aux objectifs fixés par le Conseil d'administration et la réglementation en vigueur.

Le Comité d'audit a par ailleurs noté l'appréciation annuelle du Conseil d'administration sur l'exécution des missions menées par le Comité au cours de l'exercice 2023 et la satisfaction du Conseil à ce sujet.

3.1.5 EXPIRATION DU MANDAT DE KPMG , COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE - NOMINATION EN REMplacement DE LA SOCIÉTÉ MAZARS EN QUALITÉ DE NOUVEAU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Le Comité d'audit lors de sa séance du 26 février 2024 a étudié les trois candidatures reçues dans le cadre de l'appel d'offres mis en place et portant sur le mandat de commissaire aux comptes titulaire actuellement détenu par la société KPMG et expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Après échanges entre ses membres, le Comité a présenté au Conseil d'administration du 27 février 2024 sa recommandation sur les trois candidatures reçues. Il lui a communiqué les raisons l'ayant poussé à appuyer la candidature de la société Mazars (représentée par Monsieur Baptiste KAZALS), sise Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie.

Après débats, le Conseil d'administration a retenu ce premier choix du Comité d'audit et proposera à la prochaine assemblée la nomination de la société Mazars en qualité nouveau commissaire aux comptes et ce, pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

INEA rappelle qu'elle a la particularité de n'employer aucun salarié et de ne pas rémunérer ses mandataires sociaux exécutifs, sa gestion étant externalisée auprès du prestataire GEST. Ainsi aucune société « contrôlée » par INEA ou « contrôlante » et/ou aucune entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ne verse ou n'attribue de rémunération directe ou indirecte et d'avantages, de quelque nature que ce soit, aux mandataires sociaux exécutifs ou non exécutifs, à l'exception, pour les seuls mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs et membres du Comité d'audit), d'une rémunération versée au titre de leur fonction d'Administrateur et/ou de membre du Comité d'audit (ex « jetons de présence »).

3.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

Il est rappelé ci-dessous (en conformité de l'article L22-10-8 du Code de commerce) la politique de rémunération adoptée par Foncière INEA pour ses deux mandataires sociaux exécutifs, fondée sur le choix (fait depuis l'origine de la Société), de ne pas rémunérer Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler respectivement Président-Directeur général et 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 9.2 page 244 ci-dessous, 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 au titre des deux derniers exercices sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	2023	2022
Management fees	4 040	3 613
Performance fees	2 694	2 025
TOTAL GEST	6 734	5 638

INEA continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2024 à ses mandataires sociaux exécutifs la politique de rémunération décrite ci-dessus, que le Conseil d'administration du 5 décembre 2023 a confirmé être conforme à l'intérêt social.

Elle se fonde sur la volonté affichée d'une transparence totale sur le coût de la gestion de la foncière, sur une exonération de tout passif social au niveau d'INEA et repose sur un degré d'exigence certain à l'égard du prestataire GEST. L'ensemble de ces éléments concourent au succès de la stratégie commerciale d'INEA et de sa pérennité.

Le Conseil d'administration a d'ailleurs pu constater, dans le cadre de l'établissement de sa politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs lors de sa séance du 5 décembre 2023, la compétitivité du coût du contrat GEST, à la lecture du « Cost ratio EPRA », le ratio recommandé par l'EPRA (European Public Real Estate Association) qui rapporte les frais de fonctionnement des foncières cotées à leurs loyers bruts (vacance locative incluse ou non).

La comparaison du Cost Ratio 2021 et 2022 d'INEA par rapport à ceux d'un panel de 15 foncière cotées à Paris fait apparaître une excellente performance, puisqu'INEA se classe 2^{ème} en 2022 et 1^{ère} en 2021 sur l'échantillon considéré :

EPRA Cost Ratio (excluding the costs of direct vacancy)	2022	2021
Moyenne des membres EPRA SIIC France *	19,5	18,6
Foncière INEA	12,7	12,0
<i>Classement de Foncière INEA</i>	<i>2^{ème}</i>	<i>1^{ère}</i>

* base de données EPRA / informations publiques

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

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

En 2023, l'EPRA Cost ratio d'INEA a continué de s'améliorer pour s'élever à 11,3.

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

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

	2023	2022
Management fees	0,32 %	0,29 %
Performance fees	0,21 %	0,16 %
Honoraires GEST / Asset Value	0,53 %	0,46 %

Par ailleurs, afin de répondre aux impératifs de transparence sur la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, il est indiqué que :

- Monsieur Philippe Rosio, Président de GEST SAS, perçoit une rémunération fixe annuelle de 512.000 euros,
- Et Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de GEST SAS, perçoit une rémunération fixe annuelle de 407.000 euros.

Il est en outre précisé que les charges sociales attachées aux rémunérations versées par GEST SAS sont prises en charge en totalité par GEST SAS.

GEST SAS ne verse à Monsieur Philippe Rosio comme à Madame Arline Gaujal-Kempler aucune indemnité de prise ou de cessation de fonction, d'aucun régime de retraite supplémentaire, d'aucune indemnité de non-concurrence, d'aucune option d'action et/ou d'action de performance émise ou à émettre par GEST.

Au cours de l'exercice 2024, Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler continueront chacun à bénéficier d'une couverture santé.

Les critères de performance en lien avec la part variable de la rémunération des mandataires sociaux versée par GEST sont assis sur un objectif de développement quantifiable de la société ainsi que sur celui de l'accroissement continu de sa performance immobilière, financière comme extra-financière.

La performance immobilière du patrimoine est quantifiable au travers :

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

Ainsi sont considérés :

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

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

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

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

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

- **La performance immobilière financière et ce, au travers de la rentabilité perçue via l'EBITD et sa progression.**

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

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-9 du Code de commerce, la Société déclare qu'au cours de l'exercice écoulé et conformément à la politique de rémunération des dirigeants exécutifs votée par l'Assemblée générale du 10 mai 2023, il n'a été versé et/ou attribué au titre de l'exercice 2023 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, ès-qualités, aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance d'INEA et/ou de toute société de son groupe (aucune d'entre elles n'ayant émis/créé d'actions de performance comme d'options de souscription ou d'achat d'actions). Aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment aucun engagement de retraite et autres avantages viagers n'a été pris par INEA à leur bénéfice (les informations à donner, en application de l'article L22-10-9 du Code précité, liées aux ratios d'équité requérant une comparaison entre le niveau de rémunération des dirigeants exécutifs (qui n'en n'ont pas) et la rémunération moyenne des salariés de la Société (que celle-ci n'emploie pas) sont inapplicables à INEA).

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

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, liées aux informations d'une part sur les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant au titre de l'exercice écoulé et d'autre part sur la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour chacun des deux dirigeants exécutifs pour l'exercice 2024.

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 2023

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 10 mai 2023, 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 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2024 par le Conseil d'administration concernant le Président-Directeur général, Monsieur Philippe Rosio telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2023) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2024 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 2023

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 10 mai 2023 , 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 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2024 par le Conseil d'administration concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2023) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2024 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)

Dirigeants mandataires sociaux	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
Philippe Rosio		✓		✓		✓		✓
Président-Directeur général								
Début mandat : 10/05/2023								
Fin mandat :								
AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos								
Arline Gaujal-Kempler		✓		✓		✓		✓
Directeur général délégué								
Début mandat : 10/05/2023								
Fin mandat :								
AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos								

INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2023 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

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

Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs

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

Ainsi qu'en a décidé le Conseil d'administration, lors de sa séance du 5 décembre 2023, la Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2024 à ses mandataires sociaux non exécutifs (à raison de leur mandat social) cette politique de rémunération arrêtée sur la base d'une enveloppe d'un montant de 152 700 euros comprenant une somme destinée à rémunérer l'ensemble des membres du Comité d'audit et l'Administrateur référent.

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

Le versement de cette (unique) rétribution (dont 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 la pérennité d'INEA.

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

Les critères de répartition sont les suivants :

- date d'arrivée au Conseil pour les nouveaux membres (incluant l'Administrateur référent) (principe de proratisation) ;
- versement postérieurs à l'Assemblée, en cas de renouvellements de mandats sociaux soumis à ladite Assemblée (principe de report) ;
- présence effective des administrateurs aux séances du Conseil (principe d'assiduité) ;
- 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 2023) ; et
- prélèvement sur cette rémunération (soumise au vote des actionnaires) d'une somme destinée à l'Administrateur référent (en tenant compte des missions assurées par celui-ci et du nombre d'executive sessions convoquées par ce dernier) et aux membres du Comité d'audit (avec une part plus importante pour sa Présidente – la 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 Position recommandation AMF n°2014-14 - DOC-2014-14) est ci-dessous reproduit. Il retrace pour chaque mandataire social non-dirigeant le cas échéant les éléments fixes, variables et/ou exceptionnels, avantages en nature, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » (par INEA) ou qui contrôlent celle-ci ou encore d'entreprises comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2023		Montants versés au titre de l'exercice 2022	
	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations
Macif (Thierry Valet)	1 425 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 500 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	9 816 €	néant	5 850 €	néant
Dominique Potier Bassoulet	3 025 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	2 500 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Valérie Guillen	12 270 €	néant	11 700 €	néant
Cécile de Guillebon	12 270 €	néant	11 700 €	néant
Alessandra de Picciotto	9 816 €	néant	11 700 €	néant
ADL Consulting (Arnault Dumont)	9 816 €	néant	8 775 €	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 425 € (pour Comité d'audit) 9 816 € (pour Conseil d'administration)		1 500 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	
Allianz Value Pierre (Christian Cutava)	4 908 €	néant	8 775 €	néant
Olivier Le Bougeant	1 425 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 500 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Renato de Picciotto	néant	néant	néant	néant
TOTAL	112 822 €	NÉANT	112 300 €	NÉANT

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

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, concernant les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant aux mandataires sociaux non exécutifs-censeur, Administrateur référent et membres du Comité d'audit inclus-relatives à la politique de rémunération de ces derniers au titre de l'exercice écoulé et de l'exercice 2024, savoir :

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 2023

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 2022, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant, votée par l'Assemblée générale du 10 mai 2023 , d'une (seule et unique) rétribution au titre de leur mandat social d'un montant total de 112 822 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.

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants -censeur et membres du Comité d'audit compris- pour l'exercice 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2024 concernant les mandataires sociaux non dirigeants dont il ressort (i) que la seule rémunération qui leur sera versée et attribuée à raison de leur mandat social sera une rétribution au titre de leur mandat social (sous réserve du vote favorable des actionnaires) répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et (ii) qu'aucun avantage en nature ne leur sera versé, étant précisé que le censeur ne recevra ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur et que l'Administrateur référent ainsi que chacun des membres du Comité d'audit percevront une rémunération supplémentaire fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit recevant une part plus importante en raison de sa fonction de Présidente dudit Comité).

Projet de résolution concernant l'allocation d'une rémunération aux mandataires sociaux non-dirigeants y compris aux membres du Comité d'audit et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social au titre de l'exercice 2024

Comme annoncé ci-dessus dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants (membres du Comité d'audit et Administrateur référent inclus), il sera proposé aux actionnaires (lors de la prochaine Assemblée générale) d'autoriser l'attribution et le versement d'une rémunération aux membres du Conseil d'administration pour leur fonction d'administrateur, au titre de l'exercice 2024, pour un montant total de 152.700 euros (étant rappelé que le censeur et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande pour l'exercice précédent et qu'il sera prélevé sur cette rémunération un montant destiné à l'Administrateur référent et aux membres du Comité d'audit).

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

3.2.3 COMITÉ D'AUDIT

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

Membres du Comité d'audit	Exercice 2023	Exercice 2022
Dominique Potier-Bassoulet (Présidente)	3 025 €	2 500 €
Macif (Thierry Vallet)	1 425 €	1 500 €
Olivier Le Bougeant	1 425 €	1 500 €
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 425 €	1 500 €

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

Aucune nouvelle convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2023 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 (autre que la reconduction tacite du contrat GEST (assimilée à une nouvelle convention) dont les éléments d'informations sont ci-dessus communiqués.

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.

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-12 du Code de Commerce, une procédure d'évaluation des conventions courantes et conclues à des conditions normales a été mise en place au sein de la Société. Elle repose sur les principes suivants : présentation annuelle des conventions identifiées au Conseil d'administration ; appréciation et identification des opérations susceptibles d'être considérées comme « courantes et examen de l'ensemble de leurs conditions et appréciation au regard des conditions qualifiées de « normales » ; exclusion lors du processus d'évaluation des personnes directement ou indirectement intéressées. Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 27 février 2024, a vérifié dans le cadre de sa procédure d'évaluation des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, que lesdites conventions remplissaient toujours ces deux conditions.

3.2.5 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT (ARTICLE L. 22-10-11 DU CODE DE COMMERCE) ET TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET UTILISATION FAITE DESDITES DÉLÉGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2022 (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 211) et 7.5.5 (page 205 et suiv.) du Document d'enregistrement universel auxquels il est fait renvoi exprès.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



4

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4.1 DÉMARCHE RSE	76	4.3 INDICATEURS	95
4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025	76		
4.2.1 Synthèse des engagements	77		
4.2.2 Avancement par axe	77		

4.1 DÉMARCHE RSE

Alors que l'année 2023 est la plus chaude jamais enregistrée à l'échelle planétaire (selon l'Observatoire européen Copernicus), la mobilisation sur les enjeux climatiques se renforce dans tous les secteurs d'activité.

Le secteur immobilier est en première ligne quand il s'agit d'impact carbone ou de consommation énergétique, et les perturbations du marché en 2023 n'ont pas modéré la pression des différentes parties prenantes sur toute la chaîne de valeur : arsenal réglementaire (Taxonomie européenne, CSRD, Dispositif éco-énergie tertiaire, etc.), rehaussement de l'exigence environnementale des normes de construction (RE2020), prise en compte systématique des critères ESG par les investisseurs et prêteurs (eux-mêmes soumis au "stress tests" de la Banque Centrale Européenne (BCE) en matière de risques climatiques)... L'ESG devient un composant incontournable des modèles d'affaires dans l'immobilier.

Chez INEA, nous sommes depuis longtemps déjà persuadés que la performance environnementale de notre patrimoine est un facteur clé de succès économique, et nous avons voulu, très tôt, transformer la contrainte en opportunité.

En déployant avec succès une première feuille de route RSE « 2016-2020 », nous avons été pionniers sur de nombreux thèmes ESG et avons prouvé que nous étions un des leaders du Green Building en France.

Dans notre deuxième feuille de route RSE à horizon 2025, après avoir mis à jour la cartographie de nos parties prenantes et notre matrice de matérialité (disponibles en pages 73 et 74 du Document d'enregistrement universel 2020), nous avons souhaité accélérer sur la question environnementale, la plus urgente à nos yeux, en prenant de nouveaux engagements ambitieux.

Alors que les objectifs liés à la sobriété énergétique et à la neutralité carbone sont déjà en grande partie atteints, nous avons accéléré en 2023 sur l'économie circulaire et avons enrichi notre plan d'actions sur la biodiversité, prochaine thématique incontournable à nos yeux.

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 actuelle lancée début 2021 s'articule autour de 3 axes.

Chaque axe d'engagement contient des actions précises assorties d'objectifs quantitatifs et qualitatifs.

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

UNE MISSION

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

TROIS AXES STRATÉGIQUES

Être un acteur de l'immobilier bas carbone



Accroître les aspects durables du patrimoine



Fédérer ses parties prenantes autour de la stratégie RSE



4.2.1 SYNTHÈSE DES ENGAGEMENTS

Axe 1 : Être acteur de l'immobilier bas carbone

Engagements	Actions
1. Privilégier l'acquisition d'immeubles performants au niveau environnemental	Acquérir des immeubles qui respectent la dernière réglementation thermique Arbitrer et/ou rénover Augmenter la part de financement green
2. Accélérer la transition bas carbone du patrimoine en exploitation	Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine Amener la totalité du patrimoine à respecter le Dispositif éco-énergie tertiaire
3. Contribuer à des projets de compensation	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

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

Début 2023, à l'occasion de la présentation de ses Résultats 2022, INEA a fait un bilan de sa performance extra-financière et plus précisément sur ses résultats en matière de sobriété énergétique et de neutralité carbone.

La stratégie d'INEA en la matière repose sur deux piliers :

- privilégier l'acquisition d'immeubles neufs ou récents, dont la construction repose sur les dernières réglementations thermiques (RT2012, demain RE2020) et les labels les plus performants (E+C-, BBC, THPE, etc.) ;
- et gérer ensuite ces immeubles de façon proactive en matière d'environnement, en collectant les données de consommation énergétique et en les utilisant dans la gestion technique des immeubles et le dialogue avec les occupants.

Les résultats présentés ont démontré l'avance prise par INEA sur ces thématiques :

- un patrimoine sobre énergétiquement parlant : la consommation moyenne de 101 kWhef/m² était inférieure de 31% à la moyenne nationale;
- un patrimoine faiblement émissif de gaz à effet de serre : 4,85 kgCO₂e/m², un niveau déjà en-deçà des seuils fixés dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

INEA poursuit évidemment ses efforts en la matière dans le cadre de l'Axe 1 de sa feuille de route RSE.

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

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

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

Le changement de paradigme qui s'est opéré post Covid sur le marché du bureau a obligé INEA à adapter sa stratégie d'investissement.

Ainsi face au quasi-arrêt de la production de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) et aux incertitudes du marché locatif (nouveaux modes de travail), INEA a fait preuve de prudence en se positionnant sur des immeubles de bureaux existant et sécurisés au niveau locatif. Des immeubles cependant récents, dont la performance énergétique ou les labels constructifs ont toujours été un critère étudié.

Sur sa seconde typologie d'actifs, à savoir les parcs d'activité, INEA est restée confiante et a continué à se positionner sur des VEFA, visant - même pour cette catégorie d'actifs - l'excellence environnementale.

Ainsi en 2023, INEA a pris position sur 2 nouveaux immeubles portant sur près de 19 500 m², qui respectent ces critères :

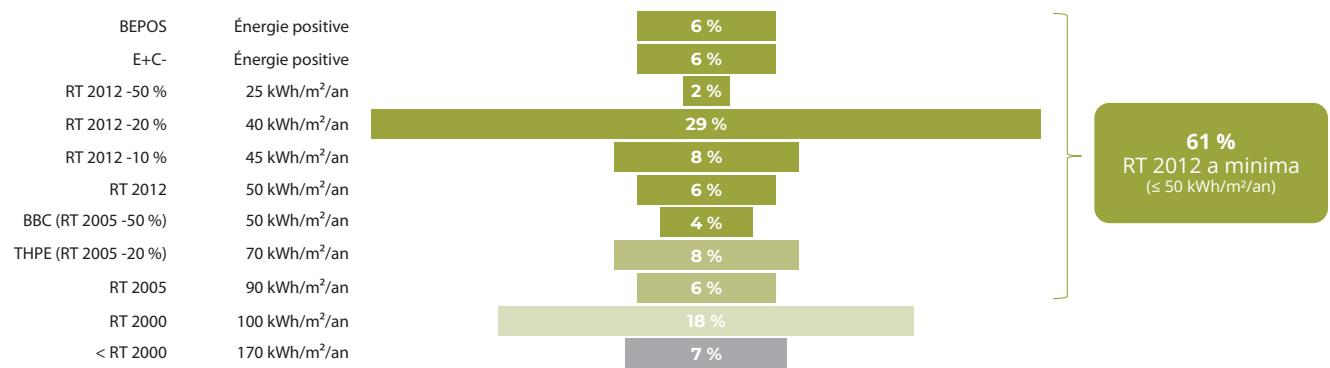
- 1 parcs d'activité à livrer entre 2024 et 2025, qui bénéficiera des labels Breeam (niveau Very Good) et BiodiverCity, et sera équipé de panneaux photovoltaïques en toiture,
- 1 immeuble de bureaux achevé répondant à la norme thermique RT 2012 et déjà entièrement loué.

Acquisitions 2023	Livraison prévisionnelle	Surface (m ²)	Labels & Certifications
CHALIFERT (parc d'activité)	2024 - 2025	15 315	Breeam Very Good / BiodiverCity
BLANCHON Saint Priest (bureau)	2023	4 171	RT 2012

Le patrimoine d'INEA à fin 2023 respecte en majorité (61%) les exigences de la norme thermique RT 2012, soit une consommation énergétique théorique de 50 kWh/m²/an avant occupation physique.

RT/Labels Consommation max.

QP patrimoine bureaux INEA



b) Arbitrer ou rénover

Arbitrages

Conformément à sa politique d'arbitrage historique, qui vise à se séparer des lignes historiques non-clés du patrimoine à raison d'un à deux actifs par an, la Société pourrait ou peut également réduire son empreinte carbone en faisant sortir de son patrimoine ses immeubles les plus anciens.

Rénovations

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

Néanmoins en 2023, la Société a réalisé quelques rénovations :

- A Saint Ouen l'Aumône, l'un des bâtiments d'activité occupé par le groupe Staci a bénéficié de travaux de remplacement de l'étanchéité et de l'isolant en toiture, permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.
- A Nancy, le système de climatisation de l'immeuble de bureaux entièrement occupé par l'ARS a été changé, et le bâtiment a également bénéficié d'une amélioration du système de chauffage urbain, de l'isolation des réseaux et du remplacement de la GTB.
- A Reims et à Maxéville, les systèmes de climatisation ont été changés et une GTB installées sur deux immeubles de bureaux.
- Enfin au Havre, les menuiseries extérieures du bâtiment de bureaux occupé par SPB ont été changées, participant à l'amélioration de l'isolation thermique.

c) Augmenter la part de dette Green

Depuis 2018, INEA a levé 525 millions d'euros de dettes vertes sous différentes formes, mais toutes assorties d'engagements environnementaux, notamment une réduction de la consommation énergétique du parc global d'INEA (SLL) ou des immeubles financés (Green Bond) :

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 2022	170 M€	2022	Consommation énergétique Economie circulaire	✓
SLL 2023 (Flex Park)	50 M€	2023	Consommation énergétique Economie circulaire	✓

Fin 2023, la part de la dette Green d'INEA s'élève à 81%, dépassant ainsi l'objectif fixé à horizon 2025.

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

Les critères green retenus évoluent en fonction de la réglementation et des nouveaux enjeux :

- En 2018, la Société levait son 1^{er} financement vert sous la forme d'un Green Bond de 100 millions d'euros destinés à l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en régions ayant un impact positif en termes de développement durable. La 1^{ère} tranche de 49 millions d'euros - arrivée à échéance le 21 février 2024 - a été refinancée par un *Sustainability Linked Loan* (SLL) qui a maintenu l'exigence environnementale que portait le crédit remplacé.
- En 2020, La Société se dotait d'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.
- En 2021, INEA signait son 2^{ème} Green Loan à impact, d'un montant de 100 millions d'euros, aligné avec la Taxonomie européenne et les objectifs du Dispositif éco-énergie tertiaire. Ce Green Loan, inédit dans le secteur des foncières cotées, comprenait un mécanisme d'incitation de l'emprunteur à être encore plus vertueux : en effet, une réduction de la marge serait appliquée par les banques si les actifs financés présentaient une performance énergétique supérieure de 10 ou 20% par rapport au niveau exigé par le Dispositif éco-énergie tertiaire en 2030.

Tout comme le Green Loan 2020, ce financement atteignait dans la Second Party Opinion de Vigeo Eiris (V.E.) - le vérificateur externe - le meilleur niveau possible (« meilleures pratiques identifiées par V.E. ») sur les 4 piliers des *Green Loan Principles*.

- Début 2022, INEA signait un nouveau financement vert de 170 millions d'euros sous 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 au niveau corporate. Ce SLL embarquait de nouveaux engagements environnementaux sur le thème de l'économie circulaire et de la gestion des déchets.
- Enfin en 2023, la filiale Flex Park d'INEA - créée en 2016 et spécialisée dans les parcs d'activité - signait son premier crédit corporate d'un montant de 50 millions d'euros, sous la forme d'un *Sustainability Linked Loan* aligné sur les engagements pris par INEA dans le SLL 2022. INEA démontrait ainsi qu'elle a le même niveau d'exigence pour sa filiale Flex Park dédiée aux parcs d'activité que pour ses bureaux.

Hormis le Green Bond de 2018, tous les critères de performance extra-financiers inclus dans ces financements verts sont assortis d'un mécanisme de bonus et/ou malus en fonction de l'atteinte des objectifs fixés.

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

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

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

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

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

a) Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine

La collecte des données énergétiques reste le premier levier d'action pour réduire les consommations énergétiques d'un immeuble. C'est aujourd'hui l'action privilégiée par les propriétaires d'immeubles tertiaires.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE PAR LES ACTEURS POUR RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES EN PHASE D'EXPLOITATION*



*Les résultats sont pondérés par le poids financier des acteurs.

Source: OID, BIR 2022

INEA a été l'un des pionniers en matière de collecte des données de consommation énergétique de son patrimoine, en adressant cette problématique dès 2012. D'abord de façon artisanale, en menant des campagnes de phoning et de e-mailing auprès de ses locataires pour collecter les données de consommation des parties privatives de ses immeubles.

Puis de façon automatisée depuis 2016, en équipant progressivement son patrimoine de capteurs permettant la relève en temps réel des données de consommation électrique et en eau.

Ainsi à date, plus de 600 capteurs (électricité et eau) ont été installés sur les immeubles en exploitation du patrimoine.

Cet équipement est fondamental, car disposer de données fiables en temps réel, c'est se donner les moyens d'agir.

Ainsi INEA et ses property managers peuvent au fil du temps analyser les données de consommation des immeubles et mettre en place le cas échéant des actions correctives (réglage optimal des équipements par exemple) ou des changements de matériels (déTECTEURS de présence et d'intensité lumineuse, brise-soleil, etc.).

Au 31 décembre 2023, la Société a pu collecter des données fiables sur 73 bâtiments. Ces données représentent les consommations énergétiques de près de 80% du patrimoine en exploitation et éligible à la collecte des données, c'est-à-dire correspondant à une exploitation normale de l'actif : immeuble occupé (taux d'occupation supérieur à 50% sans rotation de locataires sur la période pour éviter des consommations anormales en période d'installation), présents en patrimoine toute l'année (immeubles cédés ou acquis en cours d'année exclus de l'échantillon final).

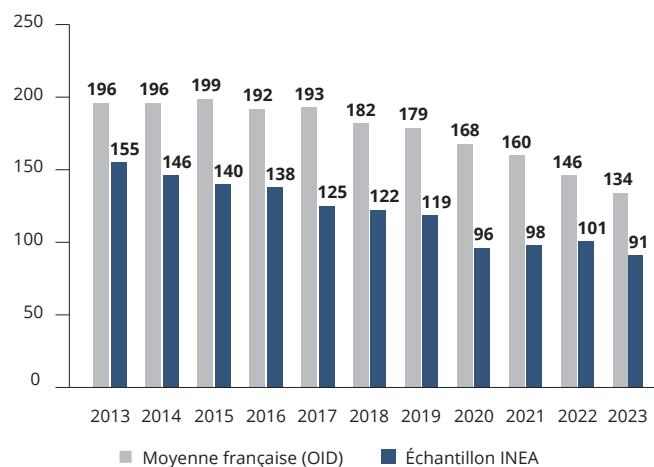
Analyse des données de consommation du patrimoine en 2023 :**Consommation d'énergie****Consommation en énergie finale**

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

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

- La consommation en énergie finale s'élève à 91 kWhef/m² en 2023
- celle-ci a diminué de 41% depuis 2013,
- est s'établit à un niveau inférieur de 32 % à la moyenne du parc français (134 kWhef/m²) calculée et publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)⁽¹⁾ dans son dernier baromètre.

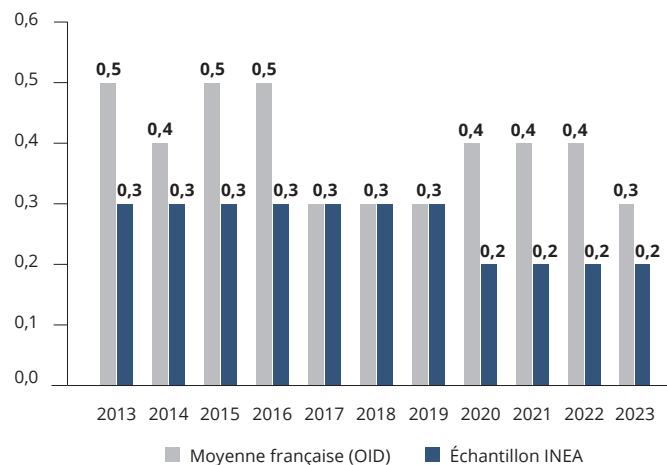
En 2023, l'analyse et la collecte des données de consommations du patrimoine ont fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant, Bureau Véritas, conformément aux engagements pris dans les financements à impact de la Société (Sustainability Linked Loans).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE (KWHEF/M²/AN)**Consommation d'eau**

La consommation d'eau s'élève à 0,2 m³/m² en 2023, un niveau stable sur le patrimoine d'INEA.

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

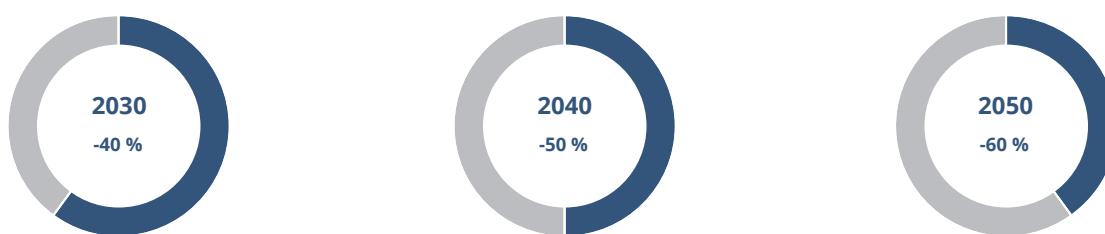
(1) Il est à noter que les données de l'OID issues du baromètre 2022 correspondent aux données de consommation moyennées sur les années 2019, 2020 et 2021 et tiennent donc compte de l'impact de la crise sanitaire de la Covid-19.

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'EAU DU PARC D'INEA ($M^3/M^2/AN$)*b) Amener 100 % du parc à respecter les objectifs 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire (DEET)*

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

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

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



OU

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

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

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

OPERAT

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

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

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

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

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

Résultats :

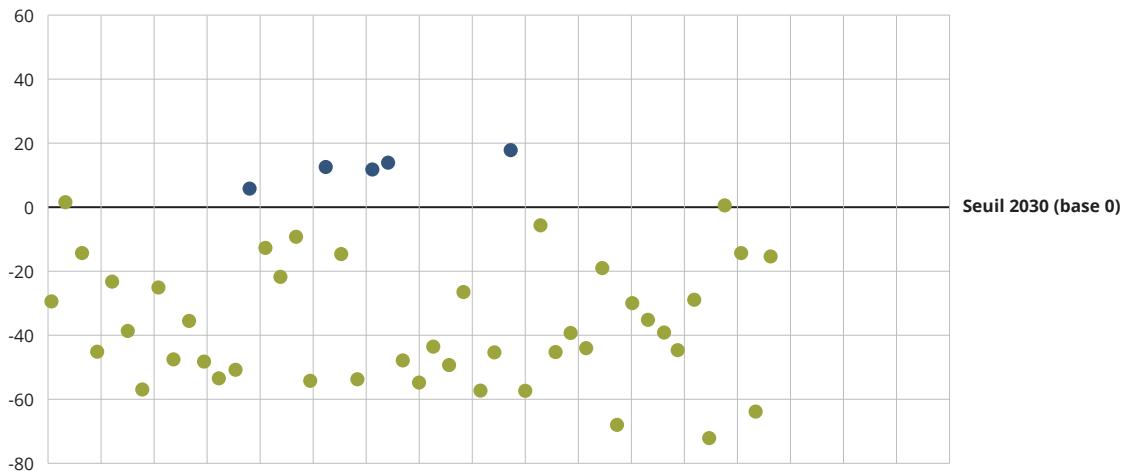
INEA a confronté les données de consommation 2023 de chacun de ses immeubles de bureaux au seuil 2030 du DEET applicable. Il ressort de cette évaluation que 89% de son parc bureaux affiche déjà une consommation énergétique inférieure au seuil 2030 ; en moyenne, il le surperforme même de 14%.

NB : le périmètre retenu exclut les bureaux pour lesquels les données de consommation ne sont pas jugées fiables, notamment pour les immeubles en travaux (vide), ou les immeubles livrés récemment pour lesquels les données de consommation ne sont pas suffisantes (quelques mois de données seulement) et parfois ne reflètent pas une utilisation « normale » des bureaux (période d'installation des locataires), etc. Pour un nombre limité d'actifs (5), et bien que le taux d'occupation de ces immeubles soit pertinent, les données n'ont pas été retenues car jugée trop faibles (relevé de la GTB incomplet par exemple).

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

Lecture du graphique : l'ensemble des points verts représentent les actifs qui respectent l'objectif de consommation fixé par le DEET à horizon 2030. L'axe des ordonnées définit la performance de chaque actif par rapport à ce seuil (0). Ainsi le 1^{er} point vert à gauche représente un immeuble de bureau dont la consommation énergétique 2022 en Kwhef/m² surperforme de 21% le seuil qui lui est applicable à horizon 2030. A l'inverse, le 1^{er} point bleu en haut à gauche désigne un immeuble de bureau dont la consommation énergétique est supérieure de 58% au seuil qui lui est applicable en 2030.

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



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

- Pour INEA, qui n'a pas de CAPEX « green » à envisager, ni de décote à craindre sur ses actifs
 - Pour ses locataires ensuite, qui bénéficient de charges locatives compétitives au niveau des fluides.
- C'est un avantage concurrentiel évident, en termes d'attractivité et de liquidité de nos actifs.

Forte de l'atteinte de cette première étape, INEA a ajouté deux nouvelles actions dans le cadre de son engagement n°2, visant à accroître sa contribution à la neutralité carbone :

- La mesure de ses émissions de gaz à effet de serre (GES)
- et la production d'énergies renouvelables sur son patrimoine, de manière à maximiser sa contribution à la neutralité carbone.

c) Emissions de gaz à effet de serre

Dans l'esprit de la RE 2020, qui lie performance énergétique et neutralité carbone, INEA traduit chaque année la consommation énergétique en intensité carbone.

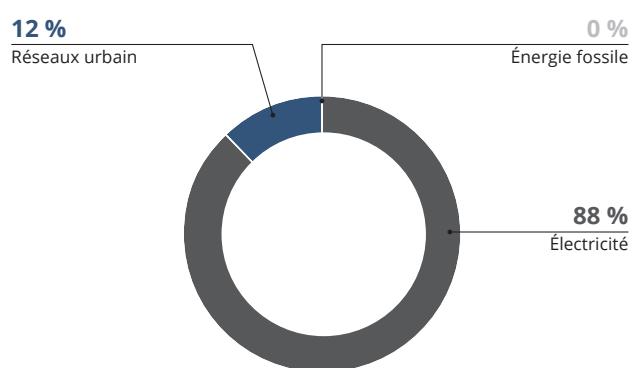
Les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine INEA dépendent bien sûr de la quantité de kWh consommés, mais aussi de leur source de production.

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

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

Source : Ademe (Base Empreinte)

INEA dispose d'un parc immobilier neuf, dont les équipements sont alimentés par l'électricité (88%) ou le réseau de chaleur urbain (12%) :



Compte tenu du mix énergétique français, assuré en majorité par le nucléaire qui est une énergie décarbonée, les émissions de gaz à effet de serre (GES) directement corrélées aux consommations d'électricité sont parmi les plus basses d'Europe, et s'élèvent à 4,85 kg eq CO₂/m² (scopes 1&2).

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

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

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

Par ailleurs, l'ensemble des contrats d'électricité mis en place par INEA pour les besoins des parties communes ont été souscrits en électricité « verte » (« garantie d'origine renouvelable »), dont la production est garantie issue d'une source à la fois renouvelable et inépuisable.

Les consommations des parties communes regroupent les espaces et équipements communs (halls et couloirs, ascenseurs, contrôles d'accès, espaces extérieurs, etc.) mais aussi souvent le chauffage et la climatisation de l'immeuble dans sa totalité. Ainsi, elles représentent en moyenne 58% de la consommation totale de l'immeuble.

Ce niveau est très en deçà de la moyenne nationale française publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable « OID » (10 kgCO₂e/m²), mais il est surtout déjà parfaitement en phase avec les objectifs 2030 publiés par la France et l'Europe en terme de contribution à la neutralité carbone.

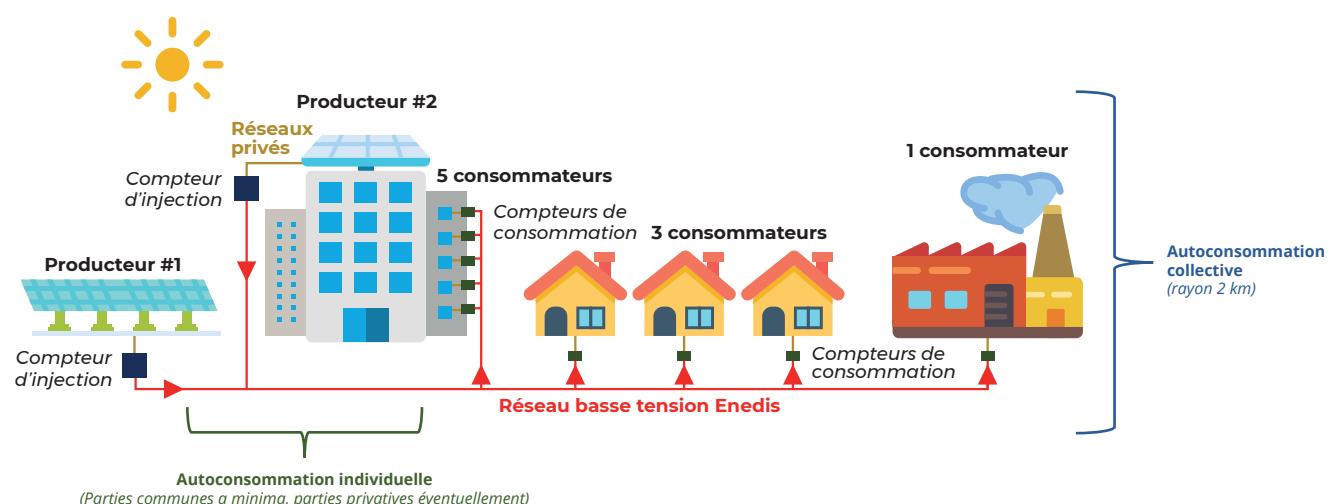
d) Installation de panneaux photovoltaïques sur le patrimoine

Afin de conserver cet avantage dans le temps et de rester leader en matière d'immobilier décarboné, INEA a choisi de déployer des centrales photovoltaïques sur l'ensemble de son parc techniquement éligible (toitures photovoltaïques ou ombrières photovoltaïques sur les emplacements de stationnement).

Elle fait pour cela le choix du modèle de l'autoconsommation :

- Individuelle : l'électricité produite servira en priorité à alimenter les parties communes de l'immeuble, puis les parties privatives si les locataires le souhaitent,
- Et/ou collective : l'électricité produite peut également alimenter d'autres consommateurs dans un rayon de 2 km autour de l'immeuble.

Seul le surplus non autoconsommé sera réinjecté dans le réseau.



source : Encyclopédie de l'énergie

Les avantages attendus sont multiples :

- Améliorer encore le score du Dispositif Eco-Energie Tertiaire et contribuer encore un peu plus aux objectifs de neutralité.
- Anticiper de futures obligations réglementaires, notamment au regard du projet de loi d'accélération des ENR, qui comprend un volet photovoltaïque pour l'immobilier tertiaire.
- Et sécuriser le coût de l'électricité pour nos locataires (avec un prix du Kwh qui ne sera plus soumis aux aléas du marché de l'énergie).

Engagement 3 : contribuer à des projets de compensation

Cette piste est suspendue pour le moment, au profit du nouvel objectif de développement d'énergie photovoltaïque sur notre patrimoine, qui nous paraît répondre de façon plus pertinente et surtout plus pérenne aux enjeux de neutralité carbone.

4.2.2.2 Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

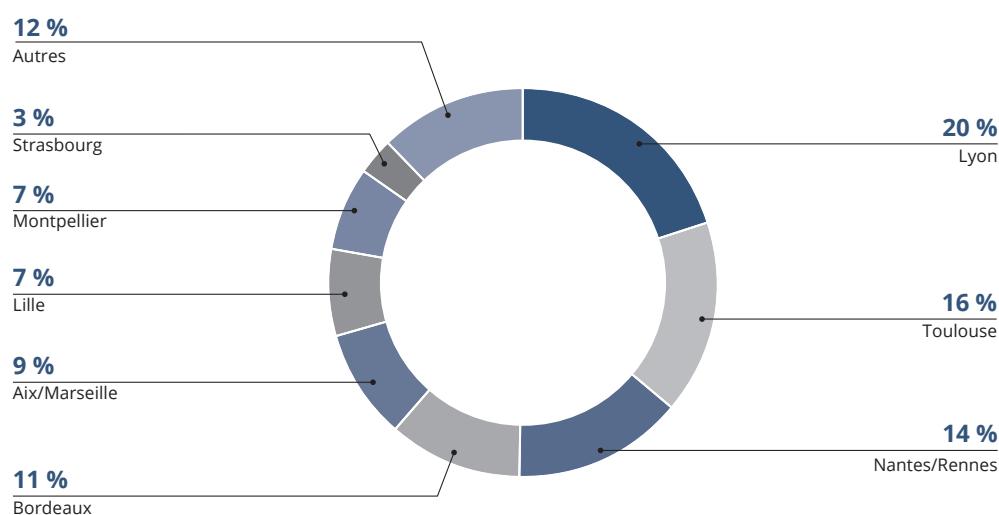
Engagement 4 : proposer des lieux de travail "durables" dans les territoires

Actions	Indicateurs
A. Maintenir la part des bureaux en régions (100 %)	Part des bureaux en régions
B. Obtenir des niveaux de certification environnementale élevés	Part des immeubles certifiés et notes obtenues
C. Favoriser la mobilité douce	Part des nouvelles acquisitions situées à moins de 500 mètres d'un transport en commun
<ul style="list-style-type: none"> • 100 % des nouvelles acquisitions à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun • Tout le parc bureaux équipés de garages à vélo d'ici 2025 	Part des immeubles équipés de garages à vélo

a) Maintenir la part des bureaux en régions

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

Fin 2023, elle détient un patrimoine de près de près d'1,3 milliard d'euros et 100 % de ses immeubles de bureaux sont situés en régions, essentiellement (90%) dans les 8 premières métropoles régionales⁽¹⁾.



Depuis 2022, INEA a adapté sa stratégie d'investissement au contexte de marché volatile et incertain, en faisant preuve :

- de prudence sur la typologie Bureaux, en se positionnant sur des immeubles de bureaux existants et sécurisés au niveau locatif,
- et d'opportunisme sur la typologie Parcs d'activité, en visant notamment le développement de sa filiale Flex Park en Régions.

En 2023, elle s'est positionnée sur 2 nouveaux actifs pour un montant total de 38 millions d'euros :

- 1 parc de logistique urbaine situé à Chalifert.
- 1 immeuble de bureaux déjà en exploitation à St Priest.

8 sites pour une surface totale de plus de 49.000 m² - tous situés en Régions - sont entrés en exploitation au cours de l'année :

- 7 immeubles de bureaux, situés à Toulouse, Valence, Le Mans, Mérignac, Rennes et Lyon,
- 1 parc d'activité situé à l'entrée de la métropole lyonnaise.

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

b) Certifier les immeubles avec des exigences élevées

Face à la montée en puissance des critères environnementaux dans le secteur de l'immobilier, les labels et certifications accompagnent les évolutions réglementaires et évaluent les critères de durabilité d'un actif. Ces outils de communication et de pédagogie sont aujourd'hui reconnus par le secteur de l'immobilier et ses parties prenantes.

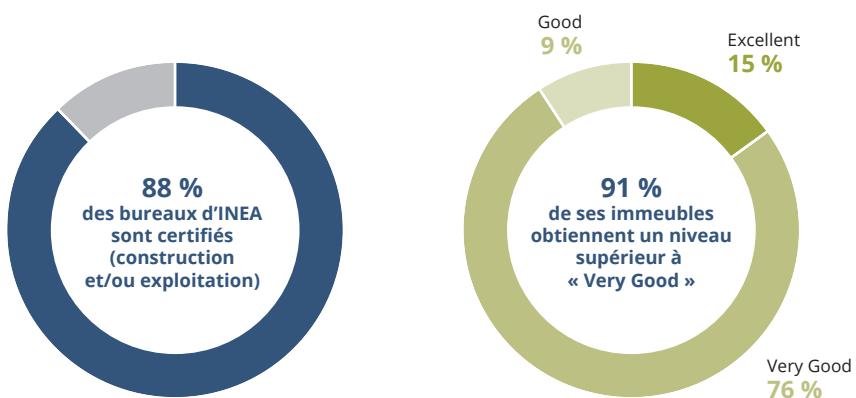
Alors que les certifications créées dans les années 1980/1990 sont plutôt multi-critères, on voit de nos jours émerger des labels plus spécifiques, ciblés sur l'accessibilité, la sécurité, la santé, le confort et le bien-être des occupants ou encore la connectivité ou la préservation de la biodiversité des sites.

Ainsi, au côté des traditionnelles certifications Breeam et HQE du patrimoine d'INEA, certains actifs récemment livrés bénéficient de labels plus spécifiques comme Wiredscore, Osmoz ou BiodiverCity.

La certification Breeam reste cependant l'outil favorisé par INEA pour évaluer de manière plus large un actif.

Fin 2023, 88 % des immeubles de bureaux d'INEA, représentant plus de 295 000 m² de surface locative, disposent d'une certification (construction ou exploitation).

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



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

NIVEAU DES CERTIFICATIONS BREEAM ET HQE OBTENUES

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

c) Favoriser la mobilité douce

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

Ainsi, selon le baromètre des implantations tertiaires publié par Ernst & Young en avril 2022⁽¹⁾, 82% des 265 dirigeants interrogés estiment que le critère d'accessibilité locale à l'immeuble aura une importance croissante dans les années à venir lors d'une décision de nouvelle implantation. L'objectif est double : offrir aux salariés de multiples possibilités d'accessibilité à l'immeuble, et réduire l'empreinte carbone liée à leurs déplacements.

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

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

(1) Enquête EY auprès de 265 dirigeants d'entreprise (février-avril 2022)

Les plans de déplacements urbains mis en œuvre par les métropoles régionales depuis 2000 ont également favorisé le vélo.

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

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

A fin 2023, 93 % du parc d'INEA (en valeur) en dispose déjà ; 7 % restent donc encore à équiper.

Les futures VEFA qui seront acquises par INEA seront d'emblée équipées de garages à vélos, conformément à la réglementation.

Engagement 5 : optimiser la gestion des déchets

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

INEA a décidé dans sa feuille de route RSE 2021-2025 d'adresser la problématique des déchets qui sont produits sur ses immeubles en cours d'exploitation. Même si elle n'est pas directement responsable des déchets produits par ses locataires, elle peut agir en amont auprès de ses locataires en favorisant le tri sélectif et en aval en vérifiant le traitement de ces déchets par les organismes – privés ou publics – chargés de leur collecte et de leur élimination.

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

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

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

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

Depuis la publication d'un nouveau décret le 16 septembre 2021, il est interdit de stocker des déchets non dangereux valorisables et obligatoire de justifier 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. A partir du 1^{er} janvier 2024, la loi AGEC impose le tri des biodéchets pour tout le monde, particuliers comme entreprises. Ces règles se durciront progressivement jusqu'à 2030.

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

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

MÉTHODOLOGIE

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

Chaque année, la Société URBYN actualise donc :

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

URBYN a ainsi contacté les nouveaux locataires et les locataires qui n'avaient pas donné d'informations en 2022, afin d'évaluer s'ils avaient des dispositifs spécifiques de gestion des déchets.

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

Sur 78 sites en exploitation en 2023, la gestion des déchets s'organise autour de 206 contrats et 79 prestataires.

URBYN a collecté les registres des déchets 2023, soit via les prestataires directement (ou leurs espaces clients), soit via les locataires eux-mêmes.

Sur les 206 contrats actifs, 65 registres n'ont pas été reçus car sans réponse des prestataires ou des locataires et ont été intégrés soit avec le registre 2022, soit en dotation, soit en estimation surfacique.

REPORTING 2023

	2023	2022
Sites en exploitation*	78	70
Contrats actifs	206	172
Prestataires	79	86
Porteurs de contrat		
Locataires	68 %	73 %
Property Managers	26 %	20 %
Syndic de copropriété	6 %	4 %
Autres	0 %	2 %
Type de prestataires		
Prestataire privé	59 %	68 %
Collectivité	39 %	28 %
Autres (éco-organisme, associations, etc.)	2 %	4 %
Volume de déchets sur le périmètre audité		
en tonnes	3 461	3 091
en litres	34 181 699	40 216 889
Type de déchets		
Ordures ménagères	56 %	53 %
Matières recyclables	38 %	43 %
Matière inertes	2 %	na
Biodéchets	0 %	2 %
Déchets dangereux	4 %	2 %
Traitements des déchets		
Valorisation matière	40 %	40 %
Valorisation organique	1 %	2 %
Valorisation énergétique	47 %	37 %
Enfouissement	13 %	21 %

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

En 2023, 3 461 tonnes de déchets ont été produits sur le patrimoine INEA en exploitation, soit près de 12 % de plus qu'en 2022. Cette hausse résulte principalement de l'accroissement du périmètre collecté (+11 %), en lien avec l'amélioration de la collecte, mais aussi l'augmentation du nombre d'immeubles en exploitation.

Il est possible de différencier la quantité de déchets produits en fonction de l'usage du bâtiment : bien qu'en valeur les locaux d'activité ne représentent que 18 % du patrimoine en exploitation, ils sont responsables de 79 % de la quantité de déchets produits (en tonnes).

Comme en 2022, les contrats de gestion de déchets sont principalement portés par les locataires (68 %). Les contrats portés par INEA - via ses property managers - représentent 32 %.

Compte tenu qu'INEA n'est pas directement responsable des contrats pour la gestion des déchets portés par ses locataires, un nouveau périmètre de reporting est proposé en supplément du reporting proposé depuis 2021 par Urbyn.

Les actifs dits « contrôlés » sont les immeubles dont INEA contrôle totalement ou partiellement l'exploitation. Les surfaces dites « maîtrisées » sont les surfaces au sein des immeubles multi locataires dont INEA contrôle l'exploitation (parties communes des immeubles contrôlés) notamment avec des contrats portés par ses property managers (56 sites multi locataires). Les surfaces nonmaîtrisées correspondent aux parties privatives des bâtiments contrôlés ou aux bâtiments non-contrôlés et qui concernent les contrats portés par les locataires.

Les actifs dits « non contrôlés » sont les immeubles détenus par INEA mais dont le locataire dispose du contrôle total de l'exploitation (17 sites monolocataires).

On note une diminution de la part des contrats gérés par un prestataire privé. De même, le recours à un prestataire spécifique (éco-organisme ou association) est en baisse par rapport à 2022 avec 2 % des déchets contre 4 % l'an dernier. En revanche, on note une augmentation de la part des contrats gérés par les collectivités avec plus de 38 % en 2023 contre 28 % en 2022.

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

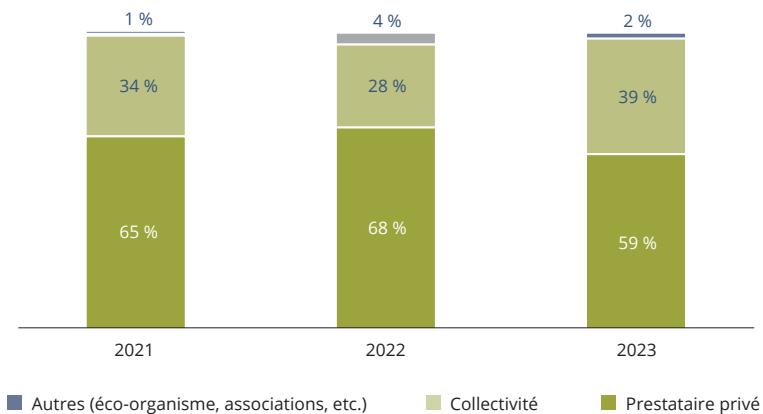
Les informations sur le traitement des déchets par les collectivités sont récupérées dans les rapports d'activité des syndicats d'exploitation des centres de tri et des exutoires qui traitent les déchets collectés par les collectivités.

4

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

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

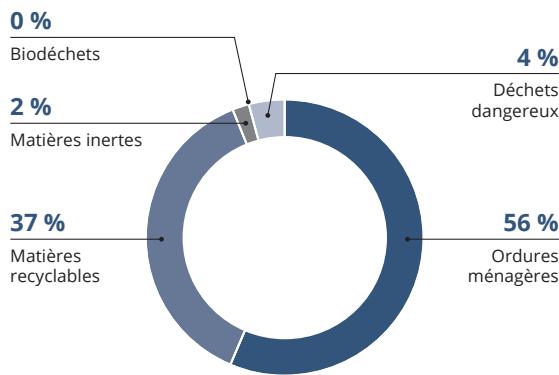


Plus de 40% des déchets collectés par les prestataires privés le sont par des entreprises nationales :

- Veolia (30,7%)
- SUEZ (7,6%)
- Paprec (5,4%)

Les ordures ménagères (56%) sont le principal type de déchets collectés sur le patrimoine, devant les matières recyclables (37%).

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



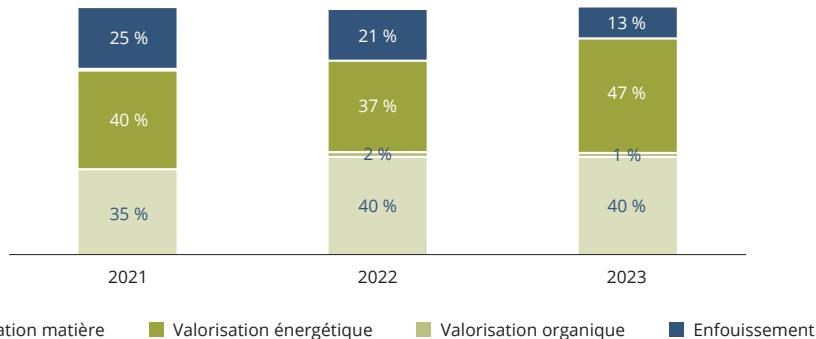
Il est intéressant de constater que la typologie des déchets collectés varie en fonction de la typologie des sites et donc de l'activité des locataires :

- Les ordures ménagères représentent 59% sur les locaux d'activité et 46% sur les bureaux.
- Les matières recyclables représentent 36% sur les locaux d'activité et 41% sur les bureaux.
- Les biodéchets sont produits à peu près en même quantité sur les locaux d'activité (8 tonnes) que sur les bureaux (5 tonnes).

Les premières actions menées par INEA en 2022, et poursuivies en 2023 portent leurs fruits.

Ainsi, le traitement des déchets évolue de manière favorable par rapport à 2021 et 2022, avec une proportion de déchets enfouis en baisse (de 21% à 13%) et une part de valorisation matière qui se maintient

TRAITEMENT DES DÉCHETS (KG)



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

- Le traitement des déchets par enfouissement représente 12% sur les locaux d'activité et 15% sur les bureaux.
- Le traitement des déchets par valorisation énergétique représente 48% sur les locaux d'activité et 40% sur les bureaux.
- Le traitement des déchets par valorisation matière représente 40% sur les locaux d'activité et 42% sur les bureaux
- Le traitement des déchets par valorisation organique représente 0,3% sur les locaux d'activité et 2% sur les bureaux.

b) Plan d'actions à horizon 2025

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

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

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

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

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

La Société va donc désormais se focaliser sur la poursuite de l'amélioration de son taux de valorisation matière (recyclage).

Engagement 6 : développer la biodiversité sur le patrimoine

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

En 2023, INEA a mandaté le cabinet de conseil EKODEV, spécialiste de la RSE, pour réaliser un audit complet du patrimoine en matière de biodiversité. Ainsi EKODEV a réalisé une analyse cartographique de chaque site détenu par INEA.

L'analyse cartographique des risques en matière de biodiversité est étudiée sous deux prismes : le contexte paysager et le contexte écologique. Cartographier ces contextes permet d'identifier les enjeux biodiversité des sites, en fonction de leur localisation.

Contexte paysager

L'analyse du contexte paysager consiste à étudier la typologie des sites (bureaux, activités), dont l'impact sur la biodiversité locale sera différent. En effet, une activité de bureau génère beaucoup moins de nuisances qu'une activité industrielle (sonores, pollution de l'eau et de l'air, flux routiers etc.), pour la faune et la flore. La typologie des parcelles (mixte, urbain) est également prise en compte afin d'identifier les leviers d'actions à mobiliser selon leur profil. Une parcelle fortement urbanisée aura aujourd'hui peu d'impact sur la biodiversité, mais aura pour enjeu de se végétaliser afin de limiter sa contribution à la fragmentation des habitats naturels.

Une étude de l'occupation du sol a également été réalisée sur les 5 km autour des sites, afin d'analyser quels types d'habitats sont présents. La distance de 5 km a été sélectionnée car elle correspond à la distance moyenne de dispersion des espèces pour réaliser leur cycle de vie (alimentation, reproduction, nidification, etc.). Cinq grands types d'occupation du sol sont cartographiés : les milieux artificiels, les milieux agricoles, les milieux forestiers, les zones humides et les milieux aquatiques. Les zones humides sont des espaces particulièrement vulnérables, et ils constituent également les espaces accueillant le plus de biodiversité. Ils présentent donc des enjeux très forts de conservation.

Contexte écologique

L'analyse du contexte écologique se fait à travers la proximité des sites aux espaces protégés, aux réservoirs de biodiversité et à la richesse des espèces sur Liste Rouge recensées par l'IUCN (*Union Internationale pour la Conservation de la Nature*)

Les espaces protégés sont des zones protégées par un cadre réglementaire. Elles constituent un enjeu fort et signifient que des habitats naturels et/ou des espèces remarquables vivent dans ces milieux. Les réservoirs de biodiversité (type ZNIEFF - *Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique*) présentent les mêmes enjeux de préservation des milieux et espèces, mais ne bénéficient pas de cadre réglementaire. Il s'agit de zones identifiées comme noyaux de biodiversité, basées sur des inventaires naturalistes.

La richesse d'espèces présentes est également un indicateur de la faune vivant à proximité des sites INEA. Plus il y a d'espèces recensées à proximité d'un site, plus ses activités et ses aménagements vont avoir des impacts sur ces espèces, aujourd'hui classées sur Liste Rouge.

Les principaux objectifs de cet audit ont été de comprendre les enjeux d'insertion des sites dans les trames écologiques locales et de réaliser un scoring dans le but d'identifier les sites prioritaires sur lesquels intervenir afin de préserver la biodiversité.

Pour réaliser ce scoring, EKODEV a évalué 6 indicateurs sur chaque site. Chaque site obtient par indicateur une note entre 0 (faible impact) et 5 (impact fort sur la biodiversité).

SCORING D'IMPACT DU PATRIMOINE DE FONCIÈRE INEA

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

Sur les 6 indicateurs étudiés, aucun site du patrimoine n'obtient la note de 5, signifiant un très fort impact sur la biodiversité.

Il est également à noter qu'aucun site ne se trouve au sein d'un espace protégé ou d'un réservoir de biodiversité. Seuls 4 sites se situent à moins de 2 km d'un *World Protected Area*. Il s'agit de 2 immeubles de bureaux situés à Nantes (Le Nantil et le Cambridge), 1 immeuble de bureaux situé à Bordeaux (N2 Office) et un parc d'activité situé à Wittelsheim. L'enjeu de préservation de la biodiversité sur ces sites est donc très important.

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

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

Aucun site ne présente de risques extrêmes.

7 sites ont été identifiés comme présentant des enjeux de biodiversité forts. Les équipes d'EKODEV se sont rendues sur 2 sites parmi ces 7 identifiés), de typologie et contexte différents. Les audits biodiversité menés sur ces sites ont permis de :

- comprendre et connaître l'état de la biodiversité des sites et à proximité ;
- évaluer les principales pressions exercées par les sites sur la biodiversité, ainsi que les contributions positives ;
- identifier les enjeux prioritaires en matière de biodiversité et proposer des pistes d'actions ;
- construire les actions et leur plan de déploiement.

Ainsi, en 2023, les enjeux locaux de biodiversité des sites ont été identifiés et des pistes d'actions ont été établies. Notamment des actions déployables sur l'ensemble des sites INEA pour améliorer la biodiversité locale ainsi que des actions spécifiques aux sites audités, au regard des enjeux locaux identifiés.

Sur les bases des résultats de cette démarche d'audit inaugural complet, INEA va pouvoir travailler en 2024 sur le déploiement de ses actions biodiversité.

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

Engagement 7 : Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes

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

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

- IQspot 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. En 2023 notamment, Ekodev a réalisé une cartographie des enjeux de biodiversité sur le patrimoine d'INEA.
- Socotec qui pilote avec INEA les démarches de certification Breeam-in-Use du patrimoine et les actions d'amélioration qui en découlent ;
- Urbyn, pour la question de la gestion des déchets.

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

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

Engagement 8 : Approfondir le dialogue avec les locataires

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

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

L'enrichissement du cadre réglementaire « environnemental » impose une collaboration croissante entre les parties prenantes d'un immeuble, en premier lieu son propriétaire et ses locataires.

Le Dispositif Eco-énergie Tertiaire fixe d'ailleurs un principe de co-responsabilité entre bailleur et locataire, puisque l'objectif de réduction de la consommation énergétique s'applique au bâtiment et non aux parties gérées par l'un ou par l'autre. Ainsi dans la plateforme OPERAT de l'ADEME, dans laquelle les données de consommation doivent être renseignées, locataires et propriétaire forment une seule « entité fonctionnelle ».

Les sujets d'échange et de collaboration sont amener à se multiplier, au bénéfice de tous.

Ainsi INEA organise le dialogue avec ses locataires :

- sur les sujets de performance énergétique : bien que près de 90 % des immeubles de bureaux d'INEA soient déjà en phase avec les objectifs 2030 du Dispositif Eco-Energie Tertiaire, il sera nécessaire pour les 10 % restants de déterminer en collaboration avec les locataires les leviers à activer pour rendre les immeubles conformes ;
- sur les sujets de production d'énergie renouvelable : INEA a identifié en 2023 une première vague d'installation de panneaux photovoltaïques sur des immeubles de bureaux éligibles techniquement, avec l'objectif de proposer à la fois de l'autoconsommation (parties communes et parties privatives si les locataires le souhaitent) et de la distribution d'énergie sur des sites à proximité (autoconsommation collective) ; Par ailleurs plusieurs bâtiments disposant de panneaux photovoltaïques ont été livrés au cours de l'année : un site de bureaux situé à Mérignac et un parc d'activité situé à l'entrée de Lyon (quartier Carré de Soie).
- sur la gestion des déchets, par l'intermédiaire du prestataire URBYN qui suit le déploiement du plan d'actions sur le terrain et est directement en contact avec les locataires pour optimiser la gestion et le traitement des déchets.

Demain, nul doute que de nombreux autres sujets émergeront pour améliorer encore le confort des utilisateurs et réduire l'empreinte environnementale des bâtiments en exploitation. INEA s'y prépare en améliorant continuellement le dialogue avec ses locataires.

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 2023, le Conseil d'administration est composé de 42 % de femmes et 58 % d'hommes. Le taux d'assiduité des Administrateurs est de 88 %, un niveau élevé qui est le gage de l'implication des Administrateurs dans la vie de la Société.

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

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

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

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

4.3 INDICATEURS

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2023

	2023
Nombre de bâtiments fiables	73
Surface (m^2)	256 197
ENERGIE	
Consommation en énergie primaire/ m^2	212
Consommation en énergie finale ($Kwhef$)	23 261 594
Consommation en énergie finale ($Kwhef/m^2$)	91
Collecte des données (en $Kwhef$)	
Capteurs - données propriétaire	11 665 577
Factures - données locataires	3 604 827
Répartition par type d'énergie (en $Kwhef$)	
Electricité	19 699 955
Réseau urbain	3 458 331
Energie fossile	103 308
% de données estimées	17 %
Gaz à effet de serre (GES)	
Emissions totales (GRI)	1 243
dont directes	3,7
dont indirectes	1 239
EAU	
Consommation totale (m^3)	51 352
Consommation totale (m^3 /m^2)	0,2
Consommation totale (m^3)/personne	3,0
Collecte des données	
Capteurs - données propriétaire (m^3)	33 337
Factures - données propriétaire (m^3)	16 872

4

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

INDICATEURS

INDICATEURS EPRA

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

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

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
of applicable properties			2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Abs	Nombre d'immeubles	Périmètre total	69 ⁽¹⁾	73	6 %	62 ⁽¹⁾	67	8 %	7 ⁽¹⁾	6	-14 %
Abs	Surface	Périmètre total	260 721	256 197	-2 %	201 182	221 325	10 %	59 539	34 872	-41 %
Lfl	Nombre d'immeubles	Périmètre constant	61	61	0 %	56	56	0 %	5	5	0 %
Lfl	Surface	Périmètre constant	219 201	219 201	0 %	184 882	184 882	0 %	34 319	34 319	0 %

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWHEF

EPRA CODE	Unité	Indicateur	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Elec-Abs	Kwhef	Électricité	23 033 460	19 699 955	-14 %	18 780 464	18 454 428	-2 %	4 252 996	1 245 527	-71 %
Elec-Abs - Landlord ⁽²⁾	Kwhef	Électricité	nd ⁽³⁾	5 425 794		nd ⁽³⁾	5 411 987		nd ⁽³⁾	13 806	
Elec-Abs - Tenant	Kwhef	Électricité	nd ⁽³⁾	14 274 161		nd ⁽³⁾	13 042 441		nd ⁽³⁾	1 231 721	
Elec-Lfl	Kwhef	Électricité	19 102 203	16 605 191	-13 %	17 229 876	15 392 155	-11 %	1 872 326	1 213 036	-35 %
Elec-Lfl - Landlord ⁽²⁾	Kwhef	Électricité	nd	4 771 494		nd	4 757 688		nd	13 806	
Elec-Lfl - Tenant	Kwhef	Électricité	nd	11 833 697		nd	10 634 467		nd	1 199 230	
DH&C-Abs	Kwhef	Réseau urbain	3 191 563	3 458 331	8 %	3 191 563	3 458 331	8 %	0	0	
DH&C-Lfl	Kwhef	Réseau urbain	3 191 563	3 159 246	-1 %	3 191 563	3 159 246	-1 %	0	0	
Gaz-Abs	Kwhef	Energie fossile	1 854	103 308	5 472 %	0	103 308		1 854	0	-100 %
Gaz-Lfl	Kwhef	Energie fossile	1 854	0		0	0		1 854	0	-100 %
Total-Abs	Kwhef	Total	26 226 877	23 261 594	-11 %	21 972 027	22 016 067	0	4 254 850	1 245 527	-71 %
Total-Lfl	Kwhef		22 295 620	19 764 438	-11 %	20 421 439	18 551 401	-9 %	1 874 180	1 213 036	-35 %
Energy-Int	Kwhef/m ²	Total	101	91		109	99	-9 %	71	36	-50 %
Energy-Int-Lfl	Kwhef/m ²	Total	102	90		110	100	-9 %	55	35	-35 %

CONSOMMATION D'EAU EN M³

EPRA CODE		2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%	
Water-Abs	m ³		50 624	51 352	1 %	40 618	46 961	16 %	10 006	4 391	-56 %
Water-Abs - Landlord	m ³		24 811	31 859	28 %	21 513	30 324	41 %	3 299	1 535	-53 %
Water-Abs - Tenant	m ³		25 813	19 493	-24 %	19 105	16 637	-13 %	6 707	2 856	-57 %
Water-Lfl	m ³		42 800	44 494	4 %	36 243	40 402	11 %	6 557	4 092	-38 %
Water-Lfl - Landlord	m ³		20 409	26 862	32 %	19 936	25 626	29 %	473	1 236	161 %
Water-Lfl - Tenant	m ³		22 391	17 631	-21 %	16 307	14 776	-9 %	6 084	2 856	-53 %
Water-Int	m ³ /m ²	Total	0,2	0,2	0 %	0,2	0,2	5 %	0,2	0,1	-25 %
Water-Int-Lfl	m ³ /m ²	Total	0,2	0,2	4 %	0,2	0,2	11 %	0,2	0,1	-38 %

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
GAZ À EFFET DE SERRE											
EPRA CODE			2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1 ⁽⁴⁾	0,4	3,7	814 %	-	-	n.a	0,4	3,7	814 %
GHG-Dir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1	-	-	n.a	-	-	n.a	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2 ⁽⁵⁾	1 475	1 236	-16 %	1 233	1 178	-4 %	242	61	-75 %
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2	1 244	1 035	-17 %	1 137	972	-14 %	107	63	-41 %
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3 ⁽⁶⁾	-	-	n.a	-	-	n.a	-	-	n.a
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3	-	-	n.a	-	-	n.a	-	-	n.a
Total-Abs	Tonnes CO₂eq	Total scopes 1, 2 & 3	1 476	1 239	-16 %	1 233	1 178	-4 %	243	65	-73 %
Total-Lfl	Tonnes CO₂eq	Total scopes 1, 2 & 3	1 244	1 035	-17 %	1 137	972	-14 %	29	63	-41 %
GHG-Int	kgCO₂eq/m²		5,66	4,85	-14 %	6,13	5,32	-13 %	4,08	1,86	-54 %
GHG-Int-Lfl	kgCO₂eq/m²		5,44	4,72	-17 %	6,15	5,26	-14 %	1,13	1,84	-41 %

(1) il s'agit du nombre de bâtiments. En 2022, nous avions communiqué sur le nombre de sites (51 au total)

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

(3) A partir de 2023, Foncière INEA affine sa collecte pour distinguer les consommations des parties communes et des parties privatives (recommandation EPRA).

(4) Emissions directes.

(5) Emissions indirectes.

(6) Autres émissions.

METHODOLOGIE

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

Concernant les sources des données relatives aux consommations énergétiques :

- 59 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 18 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)
- 20 % sont estimées
- 2 % sont issues d'un mixte entre les capteurs et les factures

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

- 65 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 33 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)
- 2 % sont issues d'un mixte entre les capteurs et les factures

RAPPORT DE VERIFICATION DES INDICATEURS CONSOLIDÉS

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

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

La vérification couvre l'exercice clos au 31 décembre 2023. Le rapport complet de Bureau Veritas est disponible sur le site interne de Foncière INEA (Rubrique : Porte-documents / catégorie : Financements verts)

4

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

INDICATEURS

INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE

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

GEST SAS compte à ce jour 7 personnes salariées dédiées à la gestion d'INEA, en plus de ses 2 codirigeants, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler :

- la répartition hommes / femmes est équilibrée, avec 56 % d'hommes et 44 % de femmes
- la moyenne d'âge de l'effectif est de 42 ans (34 ans hors les deux dirigeants)
- l'ancienneté moyenne est de 6,6 ans.

Au cours de l'exercice 2023 :

- GEST SAS s'est séparée d'une personne et en a recruté une autre ;
- aucun absentéisme n'a été constaté ;
- la totalité de l'effectif a suivi une formation aux premiers secours (PSC1 - Prévention et Secours Civiques de niveau 1).

Enfin 100 % des salariés de GEST présents à cette date ont bénéficié de la mise en place du plan d'attribution gratuite d'actions 2019.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE



5

COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE

5.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE	102	5.4 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX	113
5.1.1 Activité et compte de résultat	102	5.4.1 Bilan	113
5.1.2 Structure financière	104	5.4.2 Compte de résultat	113
5.1.3 Investissements et arbitrages	107	5.4.3 Approbation des comptes de l'exercice social écoulé et quitus aux mandataires sociaux	113
5.2 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES	108	5.4.4 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	113
5.2.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	108	5.4.5 Activités en matière de recherche et développement	114
5.2.2 Perspectives	108	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	114
5.2.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	108		
5.3 REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2022	109		
5.3.1 Résultat récurrent EPRA	110		
5.3.2 Actif Net Réévalué EPRA	110		
5.3.3 Taux de vacance EPRA	110		
5.3.4 Taux de rendement EPRA	111		
5.3.5 Investissements immobiliers EPRA	111		
5.3.6 Croissance Like-For-Like	112		
5.3.7 Loan-To-Value EPRA	112		
5.3.8 Ratio de coût EPRA	113		
		5.5 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS	114
		5.5.1 Filiales et participations acquises antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2023	114
		5.5.2 Filiales et participations acquises ou cédées au cours de l'exercice 2023	114
		5.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	115

5.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE

5.1.1 ACTIVITÉ ET COMPTE DE RÉSULTAT

Activité et faits marquants de la Société

Dans un contexte de marché complexe, INEA a réalisé un exercice 2023 de qualité, marqué par une solide croissance opérationnelle et le maintien de la valeur de son patrimoine ; une performance unique dans le secteur des foncières bureaux cotées.

INEA est restée active à l'investissement, en conservant l'infexion stratégique opérée post Covid, alliant :

- prudence sur les bureaux (de la VEFA en blanc à l'achat opportuniste de bureaux récents loués)
- et accélération sur la typologie des parcs d'activité (développement de Flex Park, notamment en Régions)

Elle a ainsi acquis 3 immeubles de bureaux existants et entièrement loués, en 2023, pour un montant global de 39 millions d'euros (le « M3 » à Valence en mars, « Auriga » au Mans en avril et « Blanchon » à Lyon en décembre) et signé 5 ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur de nouveaux parcs d'activité à Mérignac (OLEA), Chalifert (Innovespace), Toulouse (Arty Station), et Trappes (Hennequin et Papin), pour un montant global de 64 millions d'euros.

L'activité locative a été très satisfaisante également, avec plus de 73.000 m² signés sur l'année, un volume en hausse de 68% sur 12 mois.

Les revenus locatifs bruts consolidé ont ainsi progressé de 15,5% sur 12 mois, à 67,5 millions d'euros.

Cette performance opérationnelle (EBE +23% grâce à la maîtrise des frais de fonctionnement nets) a permis d'absorber la hausse des charges financières nettes (+64%).

Le fait marquant de l'exercice 2023 d'INEA est la résilience de la valeur du patrimoine (+0,4 millions d'euros à périmètre constant), dans un contexte global de relèvement des taux de capitalisation. INEA est ainsi la seule foncière à afficher une croissance de la valeur de son patrimoine total (1 266 millions d'euros fin 2023, contre 1 224 millions d'euros douze mois plus tôt).

Cette position unique s'explique par les qualités du portefeuille constitué et l'activité locative de l'année, mais aussi par un taux d'expertise historiquement très conservateur non ajusté dans le temps au regard de l'essor des marchés régionaux et de la qualité du portefeuille constitué par INEA au fil des années.

L'exercice 2023 se solde ainsi par un bénéfice net de 21,5 millions d'euros.

Au cours de l'année, INEA a en outre confirmé sa capacité d'accès au crédit en levant 100 M€ de dettes nouvelles : 50 millions d'euros via l'extension d'un Sustainability Linked Loan (SLL) existant et 50 millions d'euros via la souscription par Flex Park d'un premier SLL d'une maturité de 5 ans (plus deux options d'extension d'un an chacune).

Ces deux SLL incluent un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte d'objectifs RSE liés à la performance énergétique du patrimoine d'INEA et à l'économie circulaire.

Compte de résultat

La Société réalise un exercice 2023 de qualité, avec un résultat net qui s'établit à 21,5 millions d'euros, en retrait de 63% sur douze mois du fait d'une forte création de valeur en 2022, dans un contexte de marché très différent. L'exercice est marqué par une solide croissance opérationnelle, combinée à un maintien de la valeur du patrimoine.

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 15,5 % sur 12 mois, à 67,5 millions d'euros. Cette hausse est portée à 60% par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles et à 40% par la bonne progression des revenus du patrimoine à périmètre constant.

Malgré le contexte de correction des valeurs d'expertise - en moyenne 20% pour les foncières de bureaux cotées - le patrimoine d'INEA s'est révélé particulièrement résilient avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles stable (-4,1 millions d'euros) en 2023 (contre une création de valeur significative de 31,9 millions d'euros en 2022).

Analyse de la rentabilité

La performance opérationnelle enregistrée en 2023 (EBE +23%) a permis d'absorber la hausse des charges financières nettes (+64%). Ainsi, le résultat net récurrent de la Société s'affiche en hausse de 4 % sur 12 mois, à 25,4 millions d'euros.

Les résultats financiers 2023 d'INEA combinent ainsi solide croissance opérationnelle et résilience patrimoniale, ce qui, dans un contexte de marché chahuté, met en lumière la pertinence du positionnement immobilier de la foncière.

Expertise du patrimoine

L'ensemble du patrimoine d'INEA (immeubles livrés à fin 2023 plus 3 immeubles en cours de construction) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement par les deux experts immobiliers de la Société, BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières. Cette expertise a fait ressortir un taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé de 6,10 %, contre 5,78 % fin 2022. Les autres immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

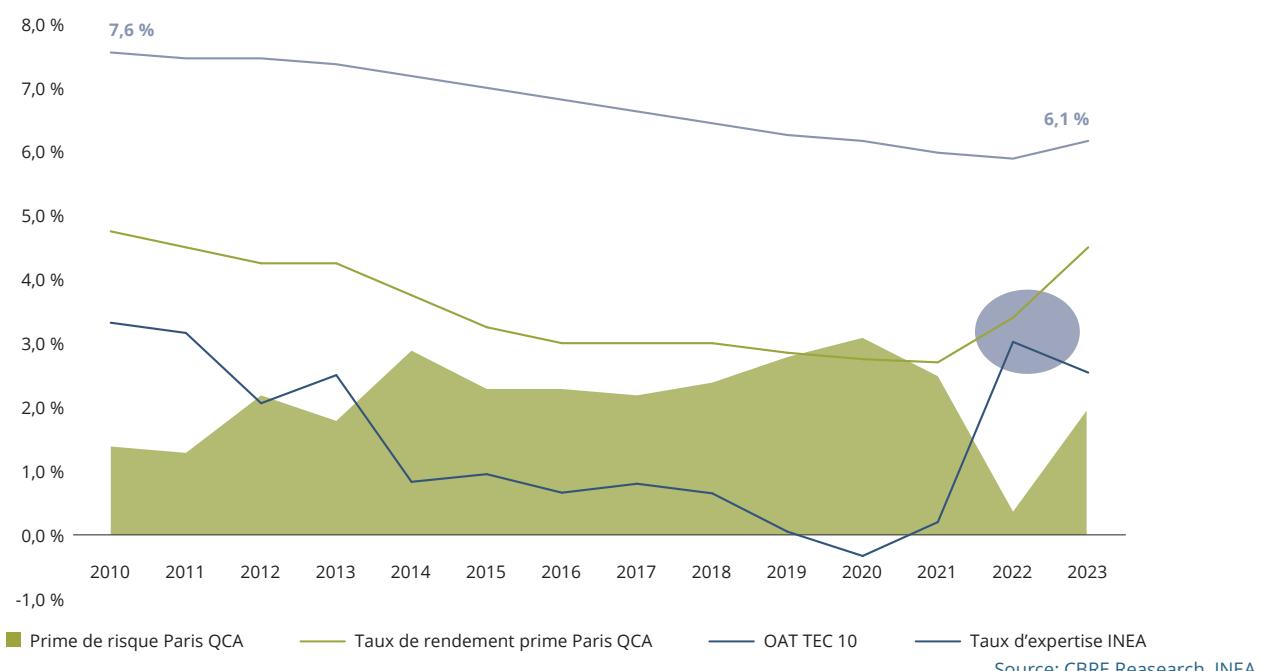
Au 31 décembre 2023, la valeur droits compris du patrimoine ressort ainsi à 1 266 millions d'euros, en progression de 3,4 % sur 12 mois.

La résilience de la valeur du patrimoine tient aussi au taux d'expertise historiquement très conservateur, et non ajusté dans le temps au regard de l'essor des marchés régionaux et de la qualité du portefeuille constitué par INEA au fil des années. Ainsi, la prime de risque entre le taux moyen d'expertise INEA et l'OAT 10 ans était de 5,68% fin 2021. Fin 2022, quand la prime de risque disparaissait totalement sur le marché parisien QCA à la faveur de la remontée de l'OAT 10 ans, elle était encore de plus de 265 bps sur le portefeuille d'INEA.

La correction des valeurs observée sur les patrimoines franciliens fin 2023, nécessaire pour rétablir une prime de risque, n'a donc pas été nécessaire sur le patrimoine d'INEA.

Avec une prime de risque de 3,56% fin 2023, correspondant à un taux d'expertise moyen de 6,10%, la valeur métrique du patrimoine ressort à 2 500 €Hd/m², un niveau nettement inférieur au coût de construction actuel d'un immeuble neuf : le patrimoine d'INEA est encore potentiellement sous-valorisé.

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



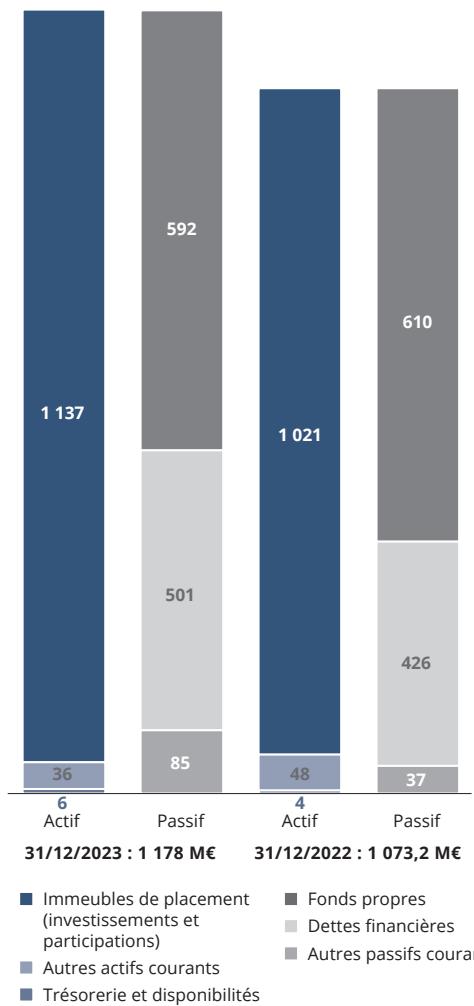
Source: CBRE Reasearch, INEA

5.1.2 STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2023, le total du bilan atteint 1,2 milliard d'euros.

Les immeubles de placement⁽¹⁾ sont en forte hausse de 116 millions d'euros suite à l'entrée en patrimoine au cours de l'exercice 2023 de 3 nouveaux actifs et à l'enregistrement des décaissements intervenus sur les immeubles acquis en VEFA (paiement échelonné en phase de construction).

BILAN CONSOLIDÉ D'INEA



Structure financière et endettement

Au cours de l'année 2023, INEA a confirmé sa capacité d'accès au crédit en levant 100 millions d'euros de ressources nouvelles, via deux opérations :

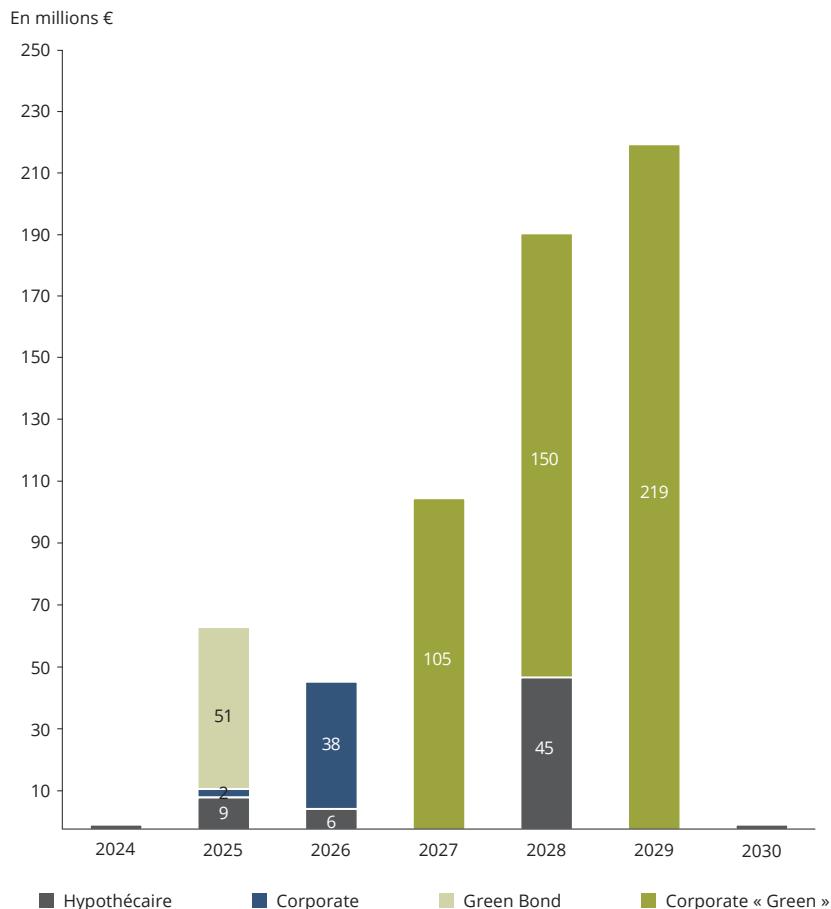
- le réhaussement de 50 millions d'euros du *Sustainability Linked Loan* d'un montant initial de 120 millions d'euros contracté en 2022 auprès d'un pool bancaire de 8 banques.
- la signature d'un premier crédit corporate de type *Sustainability Linked Loan* par Flex Park, filiale détenue à 100% par Foncière INEA.

Post clôture le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL de 100 millions d'euros destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1^{ère} tranche le 21 février 2024 (49 millions d'euros) et pour la 2^{ème} tranche (51 millions d'euros) le 21 février 2025.

La Société n'a donc pas d'échéance de remboursement significative avant 2027.

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

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



Au 31 décembre 2023, l'endettement net de la Société atteint 565 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 443 millions d'euros au 31 décembre 2022. INEA bénéficie par ailleurs de 95 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées, lui permettant de couvrir les débours à venir sur son pipeline d'opérations en VEFA (77 M€).

Cette dette est longue (maturité moyenne de 3,7 ans, portée à 4,1 ans en février 2024), « green » à 89% (contre 80% à fin 2022) et sécurisée à 89% (contre 77% fin 2022) contre le risque de taux.

Au 31 décembre 2023, la Société respecte le niveau des covenants bancaires :

	<i>Covenants</i>	31/12/23
Ratio d'endettement financier (LTV EPRA droits compris) ⁽¹⁾	< 55 %	46,8 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) ⁽²⁾	> 1,2	2,4
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) ⁽³⁾	> 2,0	3,3

(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. La Société a adopté depuis le 31 décembre 2022 la méthodologie préconisée par l'EPRA pour le calcul du LTV.

(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).

5

COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE

ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE

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.

INEA calcule son actif net réévalué selon les recommandations de calcul de l'EPRA et publie donc trois ANR :

- L'ANR NDV (*Net Disposal Value*) qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession (proche de l'ANR Triple Net (NNNAV)) ;
- L'ANR NTA (*Net Tangible Assets*) qui reflète l'activité immobilière (acquisitions/cessions d'actifs) ;
- L'ANR NRV (*Net Reinstatement Value*) – dit de remplacement – qui reflète une stratégie de maintien du portefeuille.

Grâce à la résilience de la valeur du portefeuille en 2023, les Actifs Nets Réévalués (ANR EPRA) par action sont stables sur 12 mois (entre -1,8% pour l'ANR NRV et -3,2% pour l'ANR NDV) :

	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
(en milliers d'euros)	31/12/23	31/12/23	31/12/23
Capitaux propres IFRS – part du Groupe	591 928	591 928	591 928
À inclure/exclure :			
Instruments Hybrides			
Actif net réévalué (ANR) dilué	591 928	591 928	591 928
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	591 928	591 928	591 928
À exclure :			
Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste Valeur			
Juste valeur des instruments financiers	(11 709)	(11 709)	(11 709)
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS			(59)
À inclure :			
Juste valeur de la dette à taux fixe			7 502
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	52 253		
ANR	632 472	580 160	599 430
<i>Nombre d'actions (hors autodétenues)</i>	10 810 643	10 810 643	10 810 643
ANR par action (en €)	58,5	53,7	55,4

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 18 immeubles totalisant une surface locative de 123 229 m².

Les immeubles acquis en 2021 et 2022 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices.

En 2023, 7 nouveaux actifs sont entrés en exploitation pour un total de 49 008 m² :

- le 31 mars, l'immeuble de bureaux « M3 » d'une surface de 3 052 m² situé en face de la gare TGV de Valence.
- le 31 mars, l'immeuble de bureaux "Landing" de 10 779m² situé à Toulouse
- le 11 avril, la première tranche de l'ensemble de bureaux « ARKO » situé à Mérignac et offrant une surface locative de 3 207 m².
- le 26 avril, l'immeuble de bureaux « Auriga » situé au coeur de la zone tertiaire Novaxis-Novaxud du Mans. Il offre une surface totale de 7 500 m² entièrement loué au locataire STMicroelectronics.
- le 20 octobre, la deuxième tranche de l'ensemble de bureaux « ARKO » d'une surface locative de 2 955 m².
- le 25 octobre, l'immeuble de bureaux « Cyberplace » de 6 473 m² situé dans la ZAC Atalante-ViaSilva, à cheval entre Rennes et Cesson-Sévigné.
- le 14 novembre, le parc d'activité « Porte 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.
- le 8 décembre, l'immeuble de bureaux « Blanchon », d'une surface de 4 171 m² - entièrement loué au groupe Blanchon - et situé à Lyon St Priest.

Par ailleurs, des VEFA ou promesses d'achat ont été signées dans le courant de l'année, portant sur des parcs d'activité à Chalifert (77), à Mérignac (33) et à Trappes (78) dont les livraisons sont prévues en 2024 et 2025.

En parallèle, INEA a procédé à une cession sur l'exercice 2023 pour un montant global de 9,1 millions d'euros :

- cession, en date du 30 mai, de l'immeuble de bureaux « Oliva » (bâtiment B) situé à Toulouse.

5.1.3.2 Investissements en cours de réalisation

Au 31 décembre 2023, 8 opérations sont en cours de construction, représentant 56 954 m² à livrer au cours des deux prochains exercices.

Ces opérations viendront soutenir la croissance opérationnelle d'INEA sur les trois prochains exercices.

Livraisons 2024

- La première tranche du parc d'activité « Innovospace Chalifert » de 15 315 m², situé au sein de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert, a été livrée le 29 février 2024;
- L'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
- La dernière tranche de l'ensemble de bureaux « Arko » de 3 218 m², situé au coeur de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc à Mérignac ;
- Le parc d'activité « OLEA », situé dans la même zone que l'ensemble de bureaux "Arko" et offrant une surface locative de 6 017 m² ;
- Le parc d'activité « ARTY STATION » de 5 683 m², situé au nord de Toulouse au sein de la Zone d'activités de l'Avenue des Etats-Unis.

Livraisons 2025

- L'ensemble de bureaux « Atravaia » situé à Aix-en-Provence et développant une surface totale de 5 363 m² ;
- L'ensemble de bureaux « Nexus » de 8 825 m², situé au coeur de la ZAC Cambacérès à Montpellier.
- La seconde tranche du parc d'activité « Innovospace Chalifert » de 15 315 m², situé au sein de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert.
- Deux parcs d'activité « Hennequin » et « Papin », situés à Trappes, d'une surface totale de 9 367 m².

5.2 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES

5.2.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société devrait connaître une nouvelle phase de forte croissance opérationnelle au cours des prochains exercices, compte tenu de l'entrée en exploitation progressive entre 2024 et fin 2025 de son pipeline d'opérations en cours de construction. Les 8 opérations en cours de construction représentent 134 millions d'euros d'actifs nouveaux et plus de 8 millions d'euros de loyers annualisés supplémentaires. Elles devraient soutenir la croissance de l'excédent brut d'exploitation de la Société, attendue à deux chiffres jusqu'en 2026.

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. Elle poursuivra le développement de sa filiale Flex Park, qui propose des immeubles d'activité neufs parfaitement adaptés aux contraintes de la logistique du dernier kilomètre (« logistique urbaine »).

Enfin elle continuera à mettre l'accent sur la performance environnementale de son patrimoine afin de conserver l'avantage concurrentiel acquis en la matière.

5.2.2 PERSPECTIVES

Compte tenu de cette décote, d'un contexte de marché immobilier peu porteur et du renchérissement du coût du capital, INEA n'envisage pas de renforcement de ses fonds propres à court terme. Ainsi, l'objectif de taille du patrimoine (2 milliards d'euros à fin 2026), qui constituait l'une de ses deux guidances communiquées fin 2021, n'est pas maintenu dans l'environnement actuel.

Dans un marché en mutation, INEA compte continuer à créer de la valeur pour ses actionnaires en restant agile et pragmatique :

- son pipeline viendra soutenir la croissance de son EBE ;
- l'infexion de la stratégie d'investissement opérée post Covid, alliant prudence sur les bureaux (de la VEFA en blanc à l'achat opportuniste de bureaux récents loués) et accélération sur la typologie des parcs d'activité (développement de Flex Park, notamment en Régions), est confirmée ;
- enfin INEA continuera de maximiser la valeur verte de son patrimoine, en accélérant sur les thèmes faiblement capitalistiques de sa feuille de route RSE, notamment le déploiement de centrales photovoltaïque, l'économie circulaire et l'amélioration de l'impact sur la biodiversité.

En outre, INEA pourrait arbitrer davantage, pour extérioriser les plus-values latentes de son portefeuille, piloter son LTV ou réinvestir. Sa capacité d'arbitrage est assurée par la liquidité (taille moyenne des actifs 5.800 m²) et la valorisation prudente de ses actifs.

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

La Société a confirmé en 2023 et en ce début 2024 sa capacité d'accès au crédit bancaire, et n'a aucune échéance de remboursement significative de sa dette avant 2027 ; elle n'envisage donc pas de changement significatif de sa situation financière ou commerciale.

5.3 REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 1 ^{er} janvier 2020 : <ul style="list-style-type: none"> • EPRA NRV (<i>Net Reinstatement Value</i>) ou ANR de remplacement, : il permet de mesurer la valeur du patrimoine en incluant les droits et frais d'acquisition des actifs. Cet indicateur reflète une stratégie de maintien du portefeuille. • EPRA NDV (<i>Net Disposal Value</i>) ou ANR de liquidation : il s'agit de la valeur du patrimoine hors droits de mutation sur les immeubles de placement. Il reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession. • EPRA NTA (<i>Net Tangible Asset</i>) ou ANR de continuation qui reflète l'activité immobilière (acquisitions/cessions d'actifs).
Taux de vacance	Le taux de vacance EPRA est le ratio entre la valeur locative de marché des lots vacants sur la valeur locative de marché totale en exploitation. La valeur locative de marché est celle définie par les experts.
Taux de rendement	L'EPRA a identifié deux mesures du taux de rendement d'un patrimoine : <ul style="list-style-type: none"> • le taux de rendement EPRA « <i>Net Initial Yield</i> » (NIY) est le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés des baux en cours, nets des charges locatives non refacturées, à la valeur, droits inclus du patrimoine en exploitation. • le taux de rendement EPRA « <i>Topped-up NIY</i> » se distingue du taux de rendement NIY par la réintégration dans les revenus locatifs des franchises accordées aux locataires.
Investissements immobiliers	Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice.
Croissance Like-For-Like	Cet indicateur permet de comparer la croissance du revenu locatif net du portefeuille à périmètre constant (hors impact des acquisitions / cessions, des immeubles en développement ou en rénovation lourde).
Loan-to-value	Les principaux concepts introduits par la LTV EPRA sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • tout capital qui n'est pas un capital propre est considéré comme une dette, indépendamment de sa classification IFRS ; • les dettes et les actifs sont des entités sous contrôle commun (ou influence notable) sont retenus selon la consolidation proportionnelle dans le calcul de la LTV EPRA ; • Les actifs sont inclus à la juste valeur, la dette nette à la valeur nominale.
Ratio de coût	Le ratio de coût est le rapport entre les frais de fonctionnement nets, selon le compte de résultat IFRS, et les revenus locatifs bruts.

5.3.1 RÉSULTAT RÉCURRENT EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net part du groupe	21 539	58 077
<i>Ajustements</i>		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	4 116	(31 932)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	(4)	(1 940)
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente		
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions		
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif		
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	(228)	239
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés		
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA		
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)		
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA		
Résultat net récurrent EPRA	25 423	24 444
<i>Progression du Résultat net Récurrent EPRA</i>	<i>4 %</i>	<i>5 %</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	10 810 643	9 675 253
Résultat net récurrent EPRA / action	2,35 €	2,53 €
Evolution du Résultat net récurrent EPRA / action	(7 %)	(8 %)

Par action, le Résultat net récurrent est en retrait de 7%, car les actions créées lors de l'augmentation de capital de juin 2022 sont désormais pleinement reconnues dans le nombre moyen pondéré d'actions (+12%).

5.3.2 ACTIF NET RÉEVALUÉ EPRA

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

Évolution des ANR EPRA sur 12 mois :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (%)
ANR NRV (de reconstitution)	58,5	59,6	(1,8 %)
ANR NTA (de continuation)	53,7	55,0	(2,5 %)
ANR NDV (de liquidation)	55,4	57,3	(3,2 %)

L'ANR NRV EPRA droits compris s'élève à 58,5 euros par action en retrait de 1,8% sur l'exercice. La décote du titre du 31 décembre 2023 (38,0 euros) par rapport à l'actif net réévalué NDV s'élève à 31 %.

5.3.3 TAUX DE VACANCE EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	6 297	5 633
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	58 625	54 314
Taux de vacance EPRA (A/B)	10,7 %	10,4 %

Au 31 décembre 2023, le taux de vacance EPRA est de 10,7 % en légère hausse par rapport à 2022 (+30 bps).

5.3.4 TAUX DE RENDEMENT EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement - détenus à 100 %	1 136 892	1 026 546
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	58 857	83 523
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 078 035	943 023
Droits de mutation	52 758	48 787
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 130 793	991 809
Loyers net annualisés (A)	59 968	49 841
Intégration des franchises de loyers	807	686
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	60 774	50 528
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,3 %	5,0 %
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,4 %	5,1 %

Le taux de rendement net s'élève à 5,3%, en hausse par rapport à 2022 (5,0%) en ligne avec la croissance des loyers nets.

INEA communique également un taux de rendement potentiel correspondant à la valeur locative potentielle du portefeuille (taux d'occupation de 100%) rapportée à la valeur d'acquisition des biens. Ce taux est de 7,3 % au 31 décembre 2023.

5.3.5 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(en milliers d'euros)	Détenu à 100 %	Participation JV	31/12/2023	Détenu à 100 %	Participation JV	31/12/2022
Acquisitions	80 197	na	80 197	48 718	na	48 718
Actifs en développement	33 173	na	33 173	61 817	na	61 817
Patrimoine à périmètre constant	2 172	0	2 172	414	0	414
Autres	10	0	10	(387)	0	(387)
Total des investissements	115 552	0	115 552	110 562	0	110 562

Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice :

- les dépenses à périmètre constant (CAPEX)
- et celles des nouvelles acquisitions (livraisons 2023) ainsi que des actifs en constructions (investissement).

Le poste « autres » comprend les immeubles en rénovations à savoir Le Clara (Nice) et Angle (Marseille).

5.3.6 CROISSANCE LIKE-FOR-LIKE

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

<i>Portefeuille total</i>			<i>Périmètre constant</i>			
(en milliers d'euros)	Valeur HD	Chiffre d'affaires net* 2023	Valeur HD	Chiffre d'affaires net* 2023	Chiffre d'affaires net* 2022	Variation du chiffre d'affaires net à périmètre constant
Bureau	899 914	42 974	669 340	34 600	31 703	2 897 9,1 %
Activité	178 120	9 080	128 470	7 716	7 236	480 6,6 %
Total actifs en exploitation	1 078 035	52 054	797 810	42 316	38 939	3 377 8,7 %
Actifs en développement **	0	0				
Actifs cédés	0	143				
Portefeuille total	1 078 035	52 197				

* Revenus locatifs bruts - charges locatives refacturées - IFRS 16 (étalement des franchises) : il s'agit donc de la croissance des loyers facturés.

** Y compris les actifs en rénovation.

5.3.7 LOAN-TO-VALUE EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires	466 659	343 671
Billet de trésorerie	4 500	3 525
Dettes hybrides	0	0
Dettes obligataires	99 902	99 741
Dérivés de devises étrangères	0	0
Dettes fournisseurs nettes des créances	0	0
Actif immobilier occupé par la Société (dette)	0	0
Comptes courants	0	0
<i>Exclus :</i>		
Trésorerie disponible	5 672	3 965
DETTE NETTE (A)	565 389	442 972
<i>inclus :</i>		
Actif immobilier occupé par la Société	0	0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 078 035	943 023
IEC	58 857	77 880
Actifs destinés à être cédés	0	5 643
Immobilisation incorporelles	16	59
Créances nettes des dettes fournisseurs	4 515	3 964
actifs financiers	14 041	20 605
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	1 155 465	1 051 175
Droits de mutation	53 817	47 849
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	1 209 282	1 099 024
LTV EPRA HORS DROITS (A/B)	48,9 %	42,1 %
LTV EPRA DROITS INCLUS (A/C)	46,8 %	40,3 %

5.3.8 RATIO DE COÛT EPRA

INEA publie pour la première fois le ratio de coût EPRA au 31 décembre 2023.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur immeubles	(17 773)	(16 468)
Frais de fonctionnement	(9 723)	(8 667)
Charges locatives refacturées	15 317	13 782
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits couvrant des frais généraux	2 116	1 228
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	0	0
Charges du foncier	0	0
Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(10 062)	(10 125)
Coût de la vacance	2 456	2 686
Coût EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(7 607)	(7 439)
Revenus locatifs bruts	67 514	58 477
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0	0
Revenus locatifs bruts (C)	67 514	58 477
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	14,9 %	17,3 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	11,3 %	12,7 %

INEA capitalise les dépenses directement liées aux projets en développement (frais juridiques, frais d'AMO, intérêts capitalisés).

5.4 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

5.4.1 BILAN

Au 31 décembre 2023, le total du bilan d'INEA s'élève à 835,4 millions d'euros, en hausse de 11,6 % sur douze mois (748,6 millions d'euros au bilan 2022). Les capitaux propres à fin 2023, d'un montant de 309,6 millions d'euros sont à comparer au montant de 333,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

5.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 s'élève à 56,1 millions d'euros, contre 47,7 millions d'euros pour l'exercice 2022, tandis que le résultat net comptable au 31 décembre 2023 est en retrait de 34%, avec un bénéfice de 5,1 millions d'euros contre 7,7 millions d'euros l'an dernier.

5.4.3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ÉCOULÉ ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera demandé aux actionnaires d'approuver les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 (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 2023.

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 2023 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 2023 (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 CONSENTEIS 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 « Innovospace », 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 2024. Cet emprunt obligataire est assorti de BSA qui, exercés, permettraient à Flex Park de prendre une participation jusqu'à 40 % du capital de la société FAP Aménagement.

5.5 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

5.5.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES ANTÉRIEUREMENT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2023

Filiales :

- SCI PA (détenue à 99 %), société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
- SCI Alpha 11 Marbeuf (détenue à 100 %), société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
- SAS Flex Park (détenue à 99,99 %), société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros à l'ouverture de l'exercice, porté à 43 983 547 euros fin juillet 2023 (à la suite de la capitalisation d'une créance détenue en compte courant par INEA) sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;

Participations :

- Néant
- Pour plus d'informations, il convient de se reporter de se reporter au Chapitre 6.2 « comptes sociaux » de l'URD, paragraphes 3.1 "Actif immobilisé" (page 171), 3.16 "Filiales et participations" (page 180) ainsi qu'au 6.2.4 page 183.

5.5.2 FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES OU CÉDÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2023

Néant.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure au Chapitre 6.1 « comptes consolidés » de l'URD sous la note 2 « Principes et méthodes comptables », paragraphe 2.1.3 « Principes de consolidation » (page 125) et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » (page 144). 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 :

ÉTATS FINANCIERS



6

ÉTATS FINANCIERS

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS	118	6.2 COMPTES SOCIAUX	162
6.1.1 Compte de résultat consolidé 31 décembre 2023	118	6.2.1 Compte de résultat	162
6.1.2 État de la situation financière consolidée	119	6.2.2 Bilan	164
6.1.3 État des flux de trésorerie consolidés 31 décembre 2023	120	6.2.3 Notes annexes	166
6.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés	121	6.2.4 Filiales et participations	183
6.1.5 Note annexe aux états financiers consolidés	122	6.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	184
6.1.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	159	6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES	188

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DECEMBRE 2023

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs brut	4	67 514	58 477
dont Charges locatives refacturées		15 317	13 782
Charges sur immeubles	5	(17 773)	(16 468)
Revenus locatifs nets		49 741	42 009
Autres produits		2 117	1 228
Frais de fonctionnement	5	(9 723)	(8 849)
Excédent brut d'exploitation		42 135	34 388
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(259)	(264)
Résultat de cession	10	4	1 940
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	10	(4 116)	31 932
Résultat opérationnel		37 764	67 996
Frais financiers nets	6	(16 225)	(9 919)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		21 539	58 077
Impôts	7	0	0
RÉSULTAT NET		21 539	58 077
Résultat par action (euros) ⁽¹⁾	8	1,99	6,00
Résultat dilué par action (euros) ⁽¹⁾	8	1,99	6,00

(1) Hausse de 12% du nombre d'actions moyen pondéré entre le 31 décembre 2022 (9 675 253 actions) et le 31 décembre 2023 (10 810 643 actions)

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de la période		21 539	58 077
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	(10 359)	13 643
- Couverture de flux de trésorerie		(10 359)	13 643
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		(10 359)	13 643
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		11 180	71 721

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		17	59
Immobilisations corporelles	9	632	840
Immeubles de placement	10	1 136 892	1 020 903
Participations dans des entreprises associées	11	0	0
Autres actifs financiers	12	9 427	15 183
Impôts différés actifs	18	1 771	1 771
Total actifs non courants		1 148 739	1 038 756
Clients et autres débiteurs	12	19 173	19 379
Autres actifs courants	12	4 614	5 422
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	5 672	3 965
Actifs détenus en vue de la vente	10 et 12	0	5 643
Total actifs courants		29 459	34 409
TOTAL ACTIFS		1 178 198	1 073 165

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres			
Capital	14	155 565	155 589
Primes d'émission	14	140 781	162 681
Réserves		274 043	233 663
Résultats non distribués		21 539	58 077
Capitaux propres part du Groupe		591 928	610 011
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		591 928	610 011
Passifs			
Dettes financières	15	495 893	420 434
Dépôts de garantie non courants	15	4 682	5 062
Autres passifs non courants		367	602
Total passifs non courants		500 943	426 098
Dettes fournisseurs et autres créateurs	19	14 658	15 414
Dettes d'impôts courant		0	0
Concours bancaires courants		4 500	3 525
Autres dettes financières	15	60 664	14 638
Dépôts de garantie courants	15	5 322	3 277
Autres passifs courants		184	201
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		0	0
Total passifs courants		85 328	37 056
TOTAL PASSIFS		586 270	463 154
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 178 198	1 073 165

6.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 31 DECEMBRE 2023

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		21 539	58 077
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	259	264
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	4 116	(31 932)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
+/- Autres produits et charges calculés		(228)	0
+/- Plus et moins-values de cession		(4)	(2 017)
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		0	0
- Dividendes (titres non consolidés)		0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		25 682	24 391
+ Coût de l'endettement financier net	15	24 355	11 829
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		50 037	36 221
- Impôt payé		0	0
- Intérêts payés		(21 653)	(9 774)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(193)	(329)
+/- Autres variations liées à l'activité		1 665	1 075
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		29 856	27 193
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(9)	(49)
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(123 169)	(130 043)
+ Cession d'immeuble de placement	10	8 085	16 877
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		0	0
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)		0	0
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidées		0	0
+ Autres investissements financiers		(177)	(170)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(115 270)	(113 385)
+ Augmentations de capital		0	107 335
- Frais imputés sur la prime d'émission		(7)	(1 172)
- Achats et reventes d'actions propres		5	(794)
- Résultat sur actions propres		(73)	(34)
- Remboursements d'emprunts	15	(17 300)	(103 622)
+ Augmentation des dettes financières	15	132 711	107 158
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(29 189)	(22 784)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Flux de trésorerie des activités de financement		86 147	86 087
Variation nette de trésorerie		733	(105)
Trésorerie nette à l'ouverture		439	545
Trésorerie à la clôture		1 172	439
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 672	3 965
Découverts bancaires		(4 500)	(3 525)
Trésorerie nette		1 172	439

Les principales variations de l'état des flux de trésorerie consolidés sont explicitées en note 20 du présent document.

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(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 2022	121 531	106 761	171 949	1 000	54 499	455 739	0	455 739
Résultat de la période	0	0	0	0	58 077	58 077	0	58 077
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	13 643	0	13 643	0	13 643
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	13 643	58 077	71 721	0	71 721
Variations de capital	34 323	73 012	0	0	0	107 335	0	107 335
Affectation du résultat	0	0	54 499	0	(54 499)	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(15 357)	(7 474)	0	0	(22 831)	0	(22 831)
Reclassement des dividendes sur actions propres	0	0	46	0	0	46	0	46
Opérations sur actions propres	(265)	(563)	0	0	0	(827)	0	(827)
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	(1 172)	0	0	0	(1 172)	0	(1 172)
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	155 589	162 681	219 020	14 643	58 077	610 011	0	610 011
Résultat de la période	0	0	0	0	21 539	21 539	0	21 539
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	(10 359)	0	(10 359)	0	(10 359)
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	(10 359)	21 539	11 180	0	11 180
Variations de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation du résultat	0	0	58 077	0	(58 077)	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(21 850)	(7 421)	0	0	(29 271)	0	(29 271)
Reclassement des dividendes sur actions propres	0	0	82	0	0	82	0	82
Opérations sur actions propres	(24)	(44)	0	0	0	(68)	0	(68)
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	(6)	0	0	0	(6)	0	(6)
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	155 565	140 781	269 758	4 284	21 539	591 928	0	591 928

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1 Présentation générale et faits marquants	123	NOTE 14 Capital social et primes d'émission	145
NOTE 2 Principes et méthodes comptables	124	NOTE 15 Dettes financières	146
NOTE 3 Gestion des risques	133	NOTE 16 Autres passifs non courants et courants	151
NOTE 4 Produits des activités ordinaires	134	NOTE 17 Instruments financiers	152
NOTE 5 Charges locatives et frais de fonctionnement	135	NOTE 18 Impôts différés	154
NOTE 6 Frais financiers nets	135	NOTE 19 Dettes Fournisseurs et autres crébiteurs	154
NOTE 7 Impôts sur le résultat	136	NOTE 20 Notes sur le tableau des flux de trésorerie	155
NOTE 8 résultat par action	138	NOTE 21 Dividendes par action	156
NOTE 9 Immobilisations corporelles	138	NOTE 22 Honoraires des Commissaires aux comptes	156
NOTE 10 Immeubles de placement	139	NOTE 23 Engagements hors bilan	157
NOTE 11 Participations dans les entreprises associées	144	NOTE 24 Informations relatives aux parties liées	158
NOTE 12 Actifs financiers	144	NOTE 25 Événements post clôture	158
NOTE 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie	145		

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

La société mère et tête de Groupe, INEA, est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 2 place des Hauts Tilliers à Gennevilliers (Hauts de Seine), France.

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

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

Le capital social d'INEA est de 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

Ces 10 841 080 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Evènement exceptionnels

Lors de l'assemblée mixte du 10 mai 2023 INEA a procédé de manière exceptionnelle :

- Au transfert de son siège social au 2, place des Hauts Tilliers – 92230 GENNEVILLIERS ;
- A l'extension de son objet social avec l'ajout d'une activité accessoire à savoir : « la société pourra également dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique ».

En date du 28 juillet 2023, FLEX PARK, filiale d'INEA détenue à 100% a réalisé une augmentation de son capital social par incorporation de comptes courants. Cette augmentation de capital en numéraire d'un montant nominal de 16 385 742 euros, a été réalisée par l'émission de 16 385 742 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, émise au prix de 2,84 euros par action nouvelle représentant un prix de souscription total (prime d'émission incluse) de 46 606 104,27 euros, libéré intégralement en numéraire par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible détenue par INEA sur sa filiale FLEX PARK d'un montant total au 28 juillet 2023 de 46 606 104,62 euros.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. § 10 – Immeubles de placement)

Acquisitions :

Durant l'exercice le Groupe a :

- Réceptionné 5 actifs pour un montant global de 93 796 milliers d'euros :
 - Le Landing à Toulouse Blagnac en mars
 - Le 1^{er} couple de bâtiments de l'ensemble Arko à Mérignac en avril, ainsi que les parkings
 - Le 2^{ème} couple de bâtiments de l'ensemble Arko à Mérignac en septembre
 - L'immeuble « Cyberplace » à Rennes en octobre 2023
 - Et enfin le parc d'activités « Portes de la Soie », situé à Lyon, en novembre
- Acquis 3 immeubles de bureaux existants et entièrement loués, pour un montant global de 39 194 milliers d'euros :
 - Le « M3 » à Valence, en mars,
 - « Auriga » au Mans, en avril,
 - et « Blanchon » à Lyon, en décembre.
- Signé 5 ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur de nouveaux parcs d'activité à Mérignac (OLEA), Chalifert (Innovespace), Toulouse (Arty Station), et Trappes (Hennequin et Papin), pour un montant global de 64 475 milliers d'euros ; le montant comptabilisé en immobilisations en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 25 636 milliers d'euros.

Cessions :

Durant l'exercice, le Groupe a cédé le bâtiment B du site tertiaire Toulouse Basso Cambo, pour un prix de 7 604 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente

Néant.

Le détail des mouvements sur immeubles de placement de la période est donné à la note 10 du présent document, relative aux immeubles de placement.

Opérations en capital

(cf. § 14 – Capital social et prime d'émission) :

Néant.

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

Souscriptions

Au cours de l'exercice 2023, le SLL (sustainability linked loan) du 10 mars 2022, d'un montant initial de 120 000 milliers d'euros, a été porté à 170 000 milliers d'euros et son échéance finale a été prorogée d'un an, soit en mars 2029. Au 31 décembre 2023, ce crédit est utilisé à hauteur de 139 000 milliers d'euros.

Le 17 novembre 2023, Flex Park, filiale à 100% d'INEA, a souscrit son premier crédit corporate sous la forme d'un Sustainability Linked Loan (SLL), d'un montant de 50 millions d'euros à échéance novembre 2028, avec une faculté de prorogation de deux ans. Au 31 décembre 2023, ce crédit est utilisé à hauteur de 10 000 milliers d'euros.

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

- Tirage de 18 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 90 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.
- Tirage de 106 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 139 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Remboursements

Au cours de l'exercice, INEA a procédé au remboursement partiel du Green loan 2020 pour 6 000 milliers d'euros.

Cinq emprunts ont été remboursés à leur échéance finale, à savoir :

- Au 31 mars 2023, l'emprunt Oseo Woippy (entièrement amortissable) ;
- Au 31 mars 2023, l'emprunt LCL / CABP dont le solde s'élevait à 2 730 milliers d'euros ;
- Au 30 juin 2023, l'emprunt Bred (Flex Park) dont le solde s'élevait à 843 milliers d'euros ;
- Au 29 décembre 2023, l'emprunt Bred (INEA) dont le solde s'élevait à 1 915 milliers d'euros ;
- Au 31 décembre 2023, l'emprunt Oseo Le Havre (entièrement amortissable).

Opérations de Couverture

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 161 044 milliers d'euros, suite :

- A la souscription de nouveaux instruments de couverture à hauteur de 165 000 milliers d'euros en notionnel. Ces instruments ont, au bilan, une position passive de 3 631 milliers d'euros.
- A l'arrivée à échéance d'un instrument de couverture dont le notionnel s'élevait à 3 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Les instruments de couverture précédemment affectés à des emprunts remboursés sur la période sont réaffectés par INEA sur de nouveaux financements afin de garantir l'efficacité desdits instruments.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

Déclaration de conformité

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008) sur les normes internationales, les états financiers consolidés du Groupe INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IIFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

(Endorsement - EFRAG)

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

Evolution des principes comptables :

Les principes comptables au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- Entrée en vigueur d'IFRS 17 relative aux contrats d'assurance et en remplacement d'IFRS 4 ;
- Amendements à IAS 8 – Différence entre une estimation et une méthode comptable ;
- Amendement à IAS 12 – Comptabilisation initiale des impôts différés ;
- Amendement à IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Réforme fiscale internationale – Règles du pilier 2 de l'OCDE

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

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

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Il existe des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 ; INEA n'est cependant pas concernée par ces textes.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.5.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et de certains actifs financiers qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement de la société mère et de ses filiales.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration du 27 février 2024.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux d'INEA ainsi que ceux de ses filiales. Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Cet ensemble forme le Groupe.

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont comptabilisées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote de la filiale.

Les participations ne donnant pas le contrôle sont présentées au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe perd le contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée est composée de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont, en général, évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent de la contrepartie transférée sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. A l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des goodwills est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les goodwills ne générant pas de flux de trésorerie de façon indépendante, ils sont testés au sein de l'UGT (unité génératrice de trésorerie) à laquelle ils sont affectés. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2023.

Entreprises associées

Les goodwills des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs, et qui ne relève pas au sens d'IFRS 3, d'un regroupement d'entreprises, la transaction est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de goodwill ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au prorata de leurs justes valeurs.

Un regroupement d'entreprises étant défini par IFRS 3 comme une transaction ou un autre événement au cours duquel un acquéreur obtient le contrôle d'une ou plusieurs entreprises.

En application d'IFRS 3, INEA considère les critères suivants afin de déterminer si une transaction fait partie de l'échange portant sur l'entreprise acquise ou au contraire si la transaction est distincte du regroupement d'entreprises :

- Les motifs de la transaction
- Qui a lancé la transaction
- Le timing de la transaction

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2023.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2023		31/12/2022	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIERE INEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SAS FLEX PARK	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI ALPHA 11 MARBEUF	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI PA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	99 %	IG	99 %

IG : Intégration globale.

2.1.4 Information sectorielle

INEA considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul segment opérationnel (bureaux / activités / logistique urbaine) : la France. Les immeubles gérés par INEA présentent des caractéristiques économiques similaires au sens de la totalité des critères définis par IFRS 8§12. Ils ont tous la même nature, sont de taille similaire et sont dits « de rendement ». Bien qu'ils soient gérés individuellement par le principal décideur opérationnel, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille, au regard d'IFRS 8 § 13 et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon ; aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

La gestion de chaque immeuble est similaire notamment sur les aspects suivants :

- INEA acquiert ou fait construire des biens immobiliers dans les principales métropoles régionales, en vue de les louer nus à des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché d'un bien est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre. Il faut préciser que le patrimoine d'INEA n'est pas concentré sur un secteur géographique particulier.
- Le choix des clients est uniforme. Il s'agit de sociétés ou d'organismes connus. INEA n'est pas dépendante à l'égard d'un client particulier.
- La méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers).
- Aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion.
- Les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais donc de regrouper tous ces immeubles en un seul secteur opérationnel, conformément à IFRS 8.

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement, mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent éventuellement faire l'objet d'écart 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 2023, INEA n'identifie ni perte de valeur ni nécessité de revoir ses durées d'utilité au regard du changement climatique,
- De sa stratégie d'investissements (immeubles neufs ou récents répondant aux dernières normes environnementales en vigueur) détaillée dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel,
- De sa stratégie de financement, avec la signature d'emprunts verts à impact (Green Loan ou Sustainability Linked Loan) alignés avec les objectifs de sa feuille de route RSE,
- De l'ensemble des actions mises en place par INEA pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux, détaillées dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel (comprenant le suivi de sa feuille de route RSE),
- De sa gestion des risques climatiques détaillée au chapitre 2 du document d'enregistrement universel,
- En alignement avec les recommandations EPRA, INEA publie dans le document précité les indicateurs EPRA relatifs aux consommations énergétiques, d'eau et d'émissions carbone de son patrimoine, détaillés au chapitre 4.3 du document d'enregistrement universel

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés initialement de la façon suivante : le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Selon IAS 40 'Immeubles de placement', deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

Juste valeur selon IFRS 13

INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif, qui sont autres que les prix côtés 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. Étant 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'édictées par IFRS 13.

Méthode retenue pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2023, les expertises des immeubles détenus par INEA et ses filiales ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et BPCE Expertises, tous deux certifiés RCIS et REV.

La répartition du patrimoine à expertiser se veut équilibrée entre les deux experts, et tient compte de la politique de rotation adoptée par la Société (changement d'expert au bout de cinq ans).

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/2023	31/12/2022
BNP Paribas Real Estate Valuation	59 %	56 %
BPCE Expertises	41 %	44 %

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 2024 ou dont la commercialisation est avancée.

Les immeubles ont été évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie.

La valeur finale retenue est une moyenne des deux premières méthodes. Cependant, l'expert peut décider de privilégier une méthode plutôt qu'une autre qui ne se révèle pas pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

Le rapport détaillé des experts immobiliers figure au chapitre 9 du document d'enregistrement universel.

Hypothèses de valorisation et sensibilité

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacance, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par ailleurs à l'occasion de la campagne d'expertise de décembre 2023, la Société a fourni aux experts immobiliers, de manière volontaire et pour la première fois, l'ensemble des données ESG disponibles relatives à ses immeubles, en application des recommandations de l'AFREXIM de mars 2023.

Ainsi, en plus des données susmentionnées, la Société a fourni pour chaque actif expertisé les indicateurs de performance ESG suivants, afin que les experts puissent refléter les impacts du changement climatique et des contraintes réglementaires dans leur valorisation des immeubles de placement d'INEA :

- règlementation thermique / normes,
- labels et certifications
- consommation énergétique de la dernière année écoulée (kWhEF /m² et kWhEP /m²)
- émission de GES de la dernière année écoulée (KgCO2eq/m²)
- alignement avec le Décret Tertiaire (respect du seuil 2030 applicable à l'immeuble)
- présence de panneaux photovoltaïques
- mobilité douce : desserte par les transports en commun, présence de local vélos et bornes de recharge de véhicules électriques
- systèmes de gestion de l'eau
- politique de gestion des déchets.

En outre, compte tenu de la performance du patrimoine d'INEA en matière de consommation énergétique (près de 90% du parc respecte déjà les seuils 2030 du Décret Tertiaire), la Société a indiqué aux experts que les CAPEX « green » à mettre en œuvre pour respecter la réglementation, notamment le Dispositif Eco-Energie Tertiaire, étaient peu significatifs.

Pour leurs évaluations, les experts immobiliers sont amenés à mentionner un « taux de rendement potentiel » qu'ils définissent comme suit :

Loyers de marché (locaux loués) + valeur locative (locaux vacants)

Valeur vénale droits inclus*

* ou H.T. frais inclus pour les immeubles soumis au régime de la TVA immobilière

En application de la norme IFRS 13, les données ci-dessous correspondent aux données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers.

Au 31 décembre 2023 :

- La fourchette du taux de rendement potentiel déterminée par les experts est comprise entre 4,71% et 9,06% (elle était comprise entre 4,36% et 8,49 % au 31/12/2022).
- Le taux de rendement potentiel moyen du patrimoine expertisé ressort à 6,10% (contre 5,78% en 2022). Il est en moyenne de 6,17% (contre 5,85% en 2022) sur le périmètre bureaux et de 5,82% (contre 5,08% en 2022) sur le périmètre activité.

		Taux de rendement potentiel	Loyer potentiel* €/m²
Bureaux	Max	8,74 %	253
	Min	4,97 %	95
	Moyenne pondérée	6,17 %	188
Activité	Max	9,06 %	162
	Min	4,71 %	51
	Moyenne pondérée	5,82 %	118

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

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

- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de rendement potentiel de 0,50% est de -7,6%.
- elle est de -1% pour une baisse du loyer potentiel de 1%.

	Hausse du taux de rendement potentiel	Impact sur la variation de juste valeur	
		(en %)	(en k€)
Bureaux	0,50 %	-7,5 %	-72 363
Activité	0,50 %	-7,9 %	-17 012

	Impact sur la variation de juste valeur		
	Baisse du loyer potentiel	(en %)	(en k€)
Bureaux	- 1,00 %	- 1,0 %	- 9 648
Activité	- 1,00 %	- 1,0 %	- 2 152

Les immobilisations en cours à la clôture de l'exercice sont soit évaluées au coût, si la juste valeur du bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement n'est pas déterminable de manière fiable compte tenu des critères d'avancement et de commercialisation, soit à la juste valeur lorsque le montant de l'immobilisation devient déterminable de manière fiable ou lors de l'achèvement de la construction. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

Les montants des en-cours immobilisés, évalués au coût, au 31 décembre 2023 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opérations sous promesses de vente ou VEFA non expertisées, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2024.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. L'amortissement linéaire reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Les durées d'amortissement pratiquées par le Groupe sont les suivantes :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des progiciels acquis, sont amorties sur cinq ans.

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre à brève échéance ;
- les actifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IFRS 9 ;
- les instruments de dettes non basiques ;
- les instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par résultat par défaut (qui ne sont pas détenus à des fins de transaction).

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur en date de comptabilisation initiale comme en date de clôture. Les variations de juste valeur de la période, les intérêts, dividendes, gains ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat », à l'exception des actifs financiers de dettes non basiques, dont les intérêts sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts ».

2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les contrats de location dans le cadre desquels le Groupe est bailleur correspondent à des locations simples selon IFRS 16. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IFRS 16.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Néanmoins les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à l'IFRS 16.

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents aux biens sont transférés à l'acheteur.

Les profits ou pertes de la cession d'un immeuble de placement détenu en propre doivent être déterminés par différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif. La date de sortie de l'immeuble de placement cédé est la date à laquelle l'acquéreur acquiert le contrôle, selon les dispositions de la norme IFRS 15, c'est-à-dire la date à laquelle l'obligation de performance est satisfaite.

Autres revenus des activités ordinaires liées à un contrat selon IFRS 15

Le montant du prix de la transaction est reconnu en revenu lorsque « l'obligation de performance » est satisfaite, c'est-à-dire lorsque le client obtient le contrôle de l'actif.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur prix de transaction, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à leur prix de transaction tels que définis selon IFRS 15.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées selon un modèle de pertes attendues.

En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les soldes créditeurs de certains locataires sont constatés en « Dettes fournisseurs et autres créditeurs ».

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créditeurs, et des placements de trésorerie.

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'ensemble des constituants de la trésorerie présentée au bilan.

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

- à la date de signature de la promesse de vente,
- ou, en cas de conditions suspensives importantes, à la date de réalisation des conditions suspensives,
- ou, en l'absence de conditions suspensives et en cas de contrepartie de qualité, à la date de l'offre acceptée.

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2023.

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 23R (Cf. 2.2.10. ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts et passifs liés aux contrats de location-financement, sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

2.2.10 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts, durant la période de construction et jusqu'à la livraison, sont capitalisés conformément à la norme IAS 23R.

2.2.11 Instruments financiers dérivés

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur, et les variations de juste valeur sont comptabilisées en compte de résultat, à l'exception de celles concernant les instruments financiers dérivés de couverture de flux de trésorerie (voir ci-après).

INEA est soumise à un risque de marché, puisque les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix d'un marché. Ce risque porte donc sur les taux d'intérêt.

Pour y faire face, INEA déploie une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette financière, en utilisant :

- des swaps de taux d'intérêt, sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en autres éléments du résultat global pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace.
- des caps et collar KI sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui permettent de ne pas dépasser un taux plafond (strike). Ces caps lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture de flux futurs selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque et la valeur temps sont enregistrée en autres éléments du résultat global.

A chaque clôture, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, avec qui INEA a conclu un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par IFRS 9, cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash-Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent qui serait obtenu sur le marché et serait parfaitement adossé aux flux couverts.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concernant les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (Cf. § 17).

Techniques d'évaluation utilisées

Le processus de valorisation commence par une étude intrinsèque du produit afin d'en déterminer la ou les différentes composantes. La première étape consiste à déterminer les facteurs de risque présents dans le produit. Puis, il convient de le modéliser et de calibrer le modèle à partir d'instruments financiers portant les mêmes facteurs de risque que le produit à valoriser. Ces instruments sont appelés « données de marché ». Ils correspondent à des produits standards, traités sur les marchés financiers par les banques (marchés interbancaires) via l'intermédiaire de brokers financiers (courtiers).

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations.

En effet, de nombreux « spreads » sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

Niveau de Hiérarchie de juste valeur

Les valorisations sont établies au moyen de techniques d'évaluation dans le cadre desquelles toutes les données d'entrée importantes sont fondées sur des données de marché observables. La juste valeur de ces instruments dérivés de taux est donc de niveau 2 au sens de la norme IFRS 13.

Les autres actifs financiers sont explicités dans la note 12.1 ci-après.

2.2.12 Contrats de location**Application IFRS 16 – Locaux Opéra**

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable dans les immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 979 milliers d'euros, relative à l'occupation de des bureaux administratifs de la Société situés avenue de l'Opéra à Paris.

La valeur restant à amortir au 31 décembre 2023 s'élève à 338 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1^{er} janvier 2023.

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

Le taux d'endettement marginal du preneur est de 1,12%.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

- il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- et il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque clôture, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

2.2.14 Impôts**Impôts courants**

Depuis le 14 février 2007, INEA a opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEX PARK a opté pour le régime SIIC.

En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA, fiscalement transparentes.

Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2023.

Les sociétés du Groupe ne comptabilisent pas d'impôt différé pour leurs opérations relevant du régime SIIC. Les éléments suivants ne donnent pas lieu non plus à la constatation d'impôt différé : la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5%, lors du passage au régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation en charges en 2007 de la dette d'impôt dans les comptes de INEA et de HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission de patrimoine à INEA à fin décembre 2008).

Tableau de résultat global

Compte tenu du régime SIIC, les montants figurant dans la seconde partie du tableau du résultat global n'incluent aucun effet d'impôt.

2.2.15 Fournisseurs et autres créiteurs

Les dettes fournisseurs et autres créiteurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti.

Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

2.2.16 Compte de résultat

L'Excédent Brut d'Exploitation désigne le bénéfice avant intérêts, impôts sur les bénéfices, dépréciations et amortissements, variations de juste valeur des immeubles de placement et résultat de cessions.

Il peut se traduire, ici, par la création de valeur liée à la gestion locative par INEA de ses immeubles de placement.

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme;
- les contrats de location conclus sont de longue durée ;
- la société évolue essentiellement dans les marchés régionaux, moins volatiles que le marché francilien.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2023.

La Société a été en capacité de lever de nouvelles dettes en 2023, et sa filiale Flex Park notamment a accédé à son premier crédit corporate.

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

- Dettes financières : note 15
- Autres passifs non courants et courants : note 16
- Dettes fournisseurs et autres créiteurs : note 19

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux ou de cap de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IFRS 9 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 3,3% (contre 2,2% en 2022).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 3,7 ans au 31 décembre 2023 (portée à 4,1 ans le 19 février 2024 suite au refinancement de la tranche 1 de l'Euro PP (51 M€) - cf note 25).

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 2023 est ainsi couverte à 90% contre le risque de fluctuation des taux.

Sur la base de l'endettement au 31 décembre 2023, et d'un taux Euribor 3 mois de 3,91% à cette date-là, une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 1% (soit un E3M applicable de 4,91% ou 2,91%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +606 et -1 794 milliers d'euros sur une base annualisée.

Une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 2% (soit un E3M applicable de 5,91% ou 1,91%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +1 212 et -4 050 milliers d'euros sur une base annualisée.

De plus l'impact d'une variation d'Euribor 3 mois sur la juste valeur au bilan des instruments financiers de couverture se traduit comme suit :

Sensibilité de la juste valeur des instruments de couverture (en milliers d'euros)			
Euribor 3 mois	2,90 %	3,90 %	4,90 %
Juste valeur active	5 242	8 110	12 084
Juste valeur passive	9 219	3 630	0

Ces couvertures sont principalement jugées efficaces au regard d'IFRS 9, la variation de valeur de marché des instruments de couverture serait inscrite au bilan en autres éléments du résultat global (réserves recyclables).

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les revenus locatifs bruts correspondent essentiellement à des loyers (IFRS 16) et charges locatives (IFRS 15) refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 67 514 milliers d'euros (contre 58 477 au 31 décembre 2022).

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

Décomposition des revenus locatifs brut au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)		
Loyers - IFRS 16		52 197
Refacturations des charges locatives - IFRS 15		15 317
Total		67 514

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 RÉSILIAIBLES

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Moins d'1 an	54 827	44 027
De 1 à 5 ans	105 534	79 610
Plus de 5 ans	23 154	14 275
PAIEMENTS MINIMAUX	183 515	137 912

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives refacturées	(15 317)	(13 782)
Charges non refacturées	(2 456)	(2 686)
Frais de fonctionnement	(9 723)	(8 849)
<i>dont frais généraux</i>	(998)	(1 051)
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	(6 734)	(5 637)
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	(649)	(689)
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	(884)	(738)
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	(267)	(325)
<i>dont frais bancaires</i>	(24)	(100)
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	(127)	(254)
<i>dont jetons de présence</i>	(113)	(124)
<i>dont autres produits</i>	72	68
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(27 496)	(25 317)

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

NOTE 6 FRAIS FINANCIERS NETS

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération des placements	7 693	1 687
Refacturation du coût d'attribution des actions gratuites	210	224
Part inefficace sur instruments de couverture	3	0
Variation de juste valeur des dérivés	0	0
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (DVA)	224	(239)
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(5)	(7)
Intérêts sur emprunts bancaires	(24 140)	(11 360)
Coût d'attribution des actions gratuites	(210)	(224)
TOTAL	(16 225)	(9 919)

La rémunération des placements est principalement constituée des intérêts sur fonds versés, négociés dans le cadre des VEFA (1 173 milliers d'euros), des produits financiers sur le plan d'AGA (251 milliers d'euros), des intérêts courus sur OBSA (347 milliers d'euros) et des intérêts sur instruments financiers de couverture (5 795 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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat avant impôt	21 539	58 077
Impôt théorique calculé au taux légal de 25 % (26,5 % en 2021)	(5 385)	(14 519)
Impact des différences de taux	0	0
Impact des décalages permanents	0	0
Créance de <i>carry back</i>	0	0
Plus-value LT imposée à un taux spécifique	0	0
Incidences du régime SIIC	5 385	14 519
Actif d'impôt non activé	0	0
Impôt effectif	0	0

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier, INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 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 et la SCI ALPHA 11 MARBEUF.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC.

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA, ALPHA 11 MARBEUF et de Flex Park.

Flex Park a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 7 mars 2016. Cette option porte effet au 17 décembre 2015, date du début de l'exercice correspondant à la date de constitution de la société.

La détermination du résultat fiscal de Flex Park conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95% des résultats issus des activités de location, 70% des plus-values de cession et 100% des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

Détermination des résultats

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (« exit tax ») calculé au taux de 19% sur les plus-values au moment d'entrer dans le régime sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 19%. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

Les sociétés d'INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, sont redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes.

L'impôt de 19% s'appliquera sur cette base.

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	21 539	58 077
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 810 643	9 675 253
Résultat de base par action (en euro/action)	1,99	6,00

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)	31/12/2023	31/12/2022
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	21 539	58 077
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (en milliers d'euros)	21 539	58 077
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 810 643	9 675 253
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	10 810 643	9 675 253
Résultat dilué par action (en euro/action)	1,99	6,00

NOTE 9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Variation			Impact IFRS 16	Autres	31/12/2023
		Augmentation	Diminution	Variation JV			
Total immobilisations incorporelles	840	6	- 51		- 163		632
dont IFRS 16	501				- 163		338

Le bien détenu en application d'IFRS 16 concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris. Le montant restant à amortir au 31 décembre 2023 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 338 milliers d'euros.

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2023 (Juste valeur) (1)	154 940	789 982	75 980	0	1 020 903
À l'ouverture (valeurs brutes)	152 180	644 065	76 037	4 603	876 885
Virement interne (2)	26 227	23 016	(49 244)		0
Augmentations (2)		88 158	31 935	1 961	122 054
Diminutions (2)		(1 674)		(6 564)	- 8 238
À la clôture 31 décembre 2023 - (valeurs brutes)	178 407	753 565	58 728	0	990 701
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2022 (+)		9 700			9 700
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2022 (-)		(14 671)			(14 671)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		1 222			1 222
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		(368)			(368)
Variation de JV au 31 décembre 2023 (3)	0	(4 116)	0	0	(4 116)
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2023 (-) (4)				(1 039)	(1 039)
Variation de JV des actifs cédés en 2023 et détenus en vue de la vente 2022 (4)				5 643	5 643
Reclassement JV des actifs détenus en vue de la vente 2023 (5)					0
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2023					0
Virement interne					
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		1 686			1 686
À la clôture au 31 décembre 2023 (Juste valeur)	181 168	897 052	58 671	0	1 136 892
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)					

En ce qui concerne les principales augmentations :

Livrasons / acquisitions (mise en exploitation) en valeur brute :

- Le 30 mars 2023, l'immeuble de bureaux Landing situé à Toulouse pour un montant de 34 917 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 12 260 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 31 mars 2023, l'immeuble de bureaux M3 situé à Valence pour un montant de 7 713 milliers d'euros hors taxe ;
- Le 11 avril 2023, le premier tiers de l'ensemble de bureaux Arko situé à Mérignac pour un montant total de 9 777 milliers d'euros hors taxe (y compris les parkings d'un montant de 1 094 milliers d'euros), en augmentation de 2 903 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 26 avril 2023, l'immeuble de bureaux Auriga situé au Mans pour un montant de 22 447 milliers d'euros, en augmentation de 21 491 milliers d'euros sur l'exercice.
- Le 29 septembre 2023, le deuxième tiers de l'ensemble de bureaux Arko situé à Mérignac pour un montant total de 7 834 milliers d'euros, en augmentation de 3 345 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 23 octobre 2023, l'immeuble « Cyberplace » situé à Rennes pour un montant total de 20 856 milliers d'euros, en augmentation de 14 453 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 14 novembre 2023, le parc d'activité « Porte de la Soie » (Flex Park) situé à Lyon pour un montant total de 20 412 milliers d'euros, en augmentation de 11 838 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 8 décembre 2023, l'immeuble de bureaux « Blanchon » situé à Lyon St Priest pour un montant de 9 034 milliers d'euros hors taxe.

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

- Dernier tiers de l'ensemble de bureaux « ARKO », situé à Mérignac, pour un montant de 6 759 milliers d'euros, en augmentation de 1 883 milliers d'euros sur l'exercice.
- Immeuble de bureaux « Bordeaux Cœur de Garonne » pour un montant de 9 655 milliers d'euros, en augmentation de 1 932 milliers d'euros sur l'exercice.
- Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 7 617 milliers d'euros, en augmentation de 11 milliers d'euros sur l'exercice.
- Immeuble de bureaux « Aix Atravaia » pour un montant de 8 412 milliers d'euros, en augmentation de 3 739 milliers d'euros sur l'exercice.
- Parc d'activité « Innovespace » situé à Chalifert pour un montant de 13 731 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « Arty Station » situé à Toulouse pour un montant de 3 512 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « OLEA » situé à Mérignac pour un montant de 4 163 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « Hennequin » situé à Trappes, pour un montant de 3 192 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « Papin » situé à Trappes, pour un montant de 1 037 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.

En ce qui concerne les principales diminutions en valeur brute :

- Immeuble de bureaux Toulouse Basso Cambo B pour un montant de 6 565 milliers d'euros, suite à sa cession le 30 mai 2023.

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeuble de placement
Au 1^{er} janvier 2022 (Juste valeur) (1)	140 606	696 305	46 727	0	883 639
À l'ouverture (valeurs brutes)	137 846	585 021	46 784	13 916	783 567
Virement interne (2)	14 496	10 527	(27 013)	1 990	0
Augmentations (2)		52 885	56 266	2 614	111 765
Diminutions (2)	(162)	(4 368)		(13 917)	(18 447)
À la clôture 31 décembre 2022 - (valeurs brutes)	152 180	644 065	76 037	4 603	876 885
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2021 (+)		30 571		1 039	31 610
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2021 (-)		(2 366)			(2 366)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		3 116			3 116
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		(428)			(428)
Variation de JV au 31 décembre 2022 (3)	0	30 893	0	1 039	31 932
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2022 (-) (4)		34			34
Variation de JV des actifs cédés en 2022 et détenus en vue de la vente 2021(4)				811	811
Reclassement JV des actifs détenus en vue de la vente 2022 (5)				7 463	7 463
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2022					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		3 706			3 706
À la clôture au 31 décembre 2022 (Juste valeur)		154 940	789 982	75 980	0
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)					1 020 903

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

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) entrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que celle-ci peut être déterminée de façon fiable et sur une base continue.

INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois ou si sa commercialisation est bien avancée. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dans l'un de ces deux cas font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût. L'évaluation au coût étant une approximation satisfaisante de la juste valeur.

TABLEAU DE RACCORDEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	661 450	584 855
BPCE Expertises	464 910	455 180
Actifs non expertisés : rénovation	0	0
Corrections d'actifs expertisés	0	(1 382)
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	(65 340)	(95 630)
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	1 061 020	943 023
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues		
> Toulouse Landing		24 900
> Bordeaux Coeur de Garonne	9 685	7 953
> Mérignac Arko	24 533	16 202
> Rennes Cyberplace		7 014
> Innovospace Chalifert	13 720	
VEFA livraisons < 6 mois	47 938	56 069
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Aix astravaia	8 412	4 673
> Montpellier Nexus	7 618	7 606
> Le Mans Auriga		957
> Portes du Rhône		8 574
> Toulouse Arty Station	3 512	
> Trappes Hennequin	3 192	
> Mérignac Olea	4 163	
> Trappes Papin	1 037	
Actifs livraisons > 6 mois	27 934	21 810
Immeubles de placement au bilan en IFRS	1 136 892	1 020 902
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	0	5 643
Totaux au bilan en IFRS	1 136 892	1 026 545

Les VEFA dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2024 :

- Bordeaux Cœur de Garonne
- Mérignac Arko (dernier tiers)
- Innovospace Chalifert (1^{ère} tranche)

Les VEFA dont la livraison est prévue après le 30 juin 2024, mais dont la commercialisation est bien avancée :

Néant.

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 22 novembre 2023 en présence des deux experts immobiliers, des membres du comité d'audit d'INEA et des commissaires aux comptes.

10.1.1 Valeur des immeubles de placement par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Expertise	876 290	788 429
Actifs non livrés	50 248	69 305
Travaux locataires immobilisés		
Total Bureau	926 538	857 734
Expertise	184 730	160 237
Actifs non livrés	25 624	8 574
Travaux locataires immobilisés		
Total Activité	210 354	168 811
Valeur des Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés au bilan	1 136 892	1 026 545

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

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

(en milliers d'euros)	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2022	883 639	0	883 639
Variation des valeurs brutes	93 318	0	93 318
Variation de la juste valeur	31 932	0	31 932
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	844	0	844
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2022	7 463	0	7 463
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	3 706	0	3 706
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	1 020 902	0	1 020 902
1^{er} janvier 2023	1 020 902	0	1 020 902
Variation des valeurs brutes	113 815	0	113 815
Variation de la juste valeur	(4 116)	0	(4 116)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	(1 039)	0	(1 039)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2023	5 643	0	5 643
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 686	0	1 686
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 136 892	0	1 136 892

10.1.3 Résultat des cessions d'actifs

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Prix de cession	7 619	16 104
Juste valeur des immeubles cédés	(7 604)	(13 896)
Frais de cession des éléments cédés	(10)	(164)
SOUS TOTAL	4	2 044
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	(0)	(0)
Autres	(0)	(104)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	4	1 940

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

Néant

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

Néant

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées aux participations	0	0
Instruments financiers de couverture	3 448	9 380
Autres actifs financiers	5 979	5 803
TOTAL	9 427	15 183

12.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients	6 042	4 320
Produits à recevoir	133	751
Fournisseurs débiteurs	1 299	1 169
Avances sur charges locatives et compte de gérance	1 472	1 322
Charges constatées d'avance	5 021	4 173
Autres créances d'exploitation	1 258	1 816
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	551	802
Créances sur l'État – TVA	3 397	5 026
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	19 173	19 379
<i>Carry back</i>	0	0
Créances sur l'État – Acomptes d'IS	0	0
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT	0	0
TOTAL	19 173	19 379

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs a une échéance à moins d'un an.

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par INEA, FLEX PARK et SCI ALPHA 11 MARBEUF au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

A l'ouverture de l'exercice, la dépréciation du poste client était de 447 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 43 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2023. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 329 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 161 milliers d'euros à la clôture.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit un montant de 551 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

12.3 Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2023, aucun actif n'est détenu en vue d'une vente.

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	613	733
Disponibilités	5 059	3 232
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	5 672	3 965

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)	31/12/2023	31/12/2022
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	5 672	3 965
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(4 500)	(3 525)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	1 172	439

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	156 003	156 003
• actions propres	(438)	(414)
Capital	155 565	155 589
Prime d'émission	140 781	162 681
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	296 346	318 270
Nombre d'actions (hors actions propres)	10 810 643	10 812 317
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	10 810 643	9 675 253

Au 31 décembre 2023, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 30 437 au 31 décembre 2023 (28 763 actions au 31 décembre 2022), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2023
Emprunts et instruments de couverture	420 066	143 783 (a)	(7 660) (b)	(60 489) (c)	495 700
Dépôts reçus non courant	5 062	2 120	0	(2 500)	4 682
Passif de location non courant (IFRS 16)	368	0	0	(175)	193
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	425 496	145 903	(7 660)	(63 164)	500 575
Emprunts et autres dettes financières	14 465	0	(14 465) (b)	60 489	60 489
Dépôts reçus courant	3 277	0	(455)	2 500	5 322
Passif de location courant (IFRS 16)	173	0	(173) (b)	175	175
Concours bancaires courants	3 525	4 500	(3 525)	0	4 500
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	21 440	4 500	(18 618)	63 164	70 486
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	446 936	150 403	(26 278)	0 (D)	571 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 965)	(1 707)	0	0	(5 672)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	442 971	148 696	(26 278)	0	565 389

(a) Augmentation – les principales émission/souscription de l'exercice sont les suivantes :

- Tirage du crédit Green Loan 2021 pour 18 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2022 pour 106 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2023 pour 10 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 31 décembre 2023 pour 5 084 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 148 milliers d'euros ;
- Incidence des instruments de couverture pour 3 550 milliers d'euros.

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

- Remboursement partiel du crédit Green Loan 2020 pour 6 000 milliers d'euros ;
- Remboursement à terme de plusieurs emprunts :
 - INEA Bred Tranche B pour 1 916 milliers d'euros ;
 - Woippy pour 21 milliers d'euros ;
 - Le Havre Oséo pour 569 milliers d'euros ;
 - Rachat Natixis III LCL/CABP pour 2 730 milliers d'euros ;
 - FLEX PARK Bred pour 929 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 4 962 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2022 pour 3 709 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 463 milliers d'euros.

(c) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes

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

Au 31 décembre 2022 :

(en milliers d'euros)	01/01/2022	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant		31/12/2022
				courant	non courant	
Emprunts et instruments de couverture	323 777	113 163 (a)	(2 409) (b)	(14 465) (c)		420 066
Dépôts reçus non courants	3 720	1 672	(597)	268		5 062
Passif de location non courant (IFRS 16)	541	0	0	(173)		368
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	328 038	114 835	(3 006)	(14 370)	425 496	
Emprunts et autres dettes financières	105 504	0	(105 504) (b)	14 465		14 465
Dépôts reçus courant	3 545	0	0	(268)		3 277
Passif de location courant (IFRS 16)	156	0	(156)	173		173
Concours bancaires courants	4 059	3 525	(4 059)	0		3 525
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	113 264	3 525	(109 719)	14 370	21 440	
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	441 302	118 360	(112 725)	0 (D)	446 936	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 604)	0	639	0		(3 965)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	436 698	118 360	(112 086)	0	442 971	

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	48 912	50 990	50 990	0	99 902
Emprunts corporate	(49)	375 045	237 519	137 526	374 996
Emprunts hypothécaires	5 687	66 971	64 432	2 539	72 658
Autres dettes financières	11 346	7 570	6 223	1 347	19 006
Dettes financières	65 986	500 576	359 164	141 412	566 562

Nature	Nb de lignes	Solde au 31/12/23	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen*
Emprunts hypothécaires à taux variable	12	64 070	4,0	variable	3,8 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	8 588	4,0	fixe	2,2 %
Emprunts obligataires	4	99 902	0,6	fixe	3,1 %
Crédits corporates	6	374 996	4,4	variable	3,4 %
dont crédit corporate "non green"	2	39 846	2,8	variable	1,9 %
dont Green Loan	2	187 923	4,1	variable	2,9 %
dont Sustainability Linked Loan	2	147 227	5,2	variable	4,9 %
TOTAL	23	547 556	3,7		3,3 %

* avec couvertures de taux attachées

Critères extra-financiers attachés aux dettes "Green"

Emprunts green (k€)	Début du contrat	Critères extra-financiers	Impact sur la marge
EuroPP (100 M€)	2018	<ul style="list-style-type: none"> • Respect de la norme RT 2012 • Certification avec un niveau "verygood" a minima • Proximité des transports en commun • Suivi des consommations énergétiques (électricité et eau) à l'aide de capteurs 	Aucun
Green Loan (105 M€)	2020	Respect de la Taxonomie Européenne (RT 2012-20 % et/ou label E+C-)	<ul style="list-style-type: none"> • Bonus de 5 bps sur 50 % du crédit si 50 % des immeubles financés obtiennent le label E+C-
Green Loan (100 M€)	2021	Sur-Performance de 10 % à 20 % par rapport au seuil de consommation (<i>en kWh</i>) prévu par le Dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)	<ul style="list-style-type: none"> • Bonus de 5 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = 10 % du seuil 2030 du DEET • Bonus de 10 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = 20 % du seuil 2030 du DEET
Sustainability Linkel Loan (170 M€)	2022	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (<i>Kwhef/m²</i>) • Réduction du taux de déchets enfouis 	Bonus ou malus de 5 bps par critère
Sustainability Linked Loan (50 M€) - Flex Park	2023	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (<i>Kwhef/m²</i>) • Réduction du taux de déchets enfouis 	Bonus ou malus de 5 bps par critère

Sur l'exercice 2023, compte tenu des montants tirés sur ces emprunts et des proratas temporis applicables, l'économie de charges financières générée par les bonus sur marge obtenus s'élève à 101 milliers d'euros.

Clauses covenant au 31 décembre 2023

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. Il est ici calculé tel que défini dans les contrats de prêts, il diffère donc du LTV EPRA communiqué par ailleurs dans les différentes publications financières d'INEA.

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

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

	Covenants	31/12/2023	31/12/2022
LTV	< 55 %	47,7 %	41,3 %
DSCR	> 1,2	2,4	2,6
ICR	> 2,0	3,3	4,5

Au 31 décembre 2023 INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des covenants.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 547 556 milliers d'euros au 31 décembre 2023 (430 823 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

Emprunts à plus d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital	117 961	172 509
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	10 988	7 704
TOTAL	128 949	180 213

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

Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital	54 599	10 790
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	5 276	4 959
TOTAL	59 875	15 749

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

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (Cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 23 « Engagements hors bilan »).

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

INEA détient au 31 décembre 2023 31 instruments de couverture pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 90%.

Ces instruments couvrent un encours de 382 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 220 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- Ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, pour la partie efficace.
- Ces Cap et collar KI en autres éléments du résultat global pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des Cap et collar KI a été constatée en autres éléments du résultat global pour un montant net de 4 284 milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture. La part inefficace a quant à elle été comptabilisée en résultat pour 3 milliers d'euros.

6

ÉTATS FINANCIERS
COMPTES CONSOLIDÉS
Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par INEA s'élève contractuellement à 563 012 milliers d'euros (443 412 milliers d'euros en 2022).

(en milliers d'euros)	31/12/2023	en %	sécurisé
Dette à taux fixe	108 490	20 %	20 %
Dette à taux variable	439 066	80 %	
<i>dont couverte</i>	382 000	87 %	70 %
<i>dont non couverte</i>	57 066	13 %	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	547 556	97 %	90 %
Intérêts courus	5 084	1 %	
Dépôts	10 004	2 %	
Instruments de couverture	3 582	1 %	
Passif de location	368	0 %	
Concours bancaires courants	4 500	1 %	
DETTE TOTALE BRUTE	571 093	101 %	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 672)	(1) %	
DETTE TOTALE NETTE	565 421	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 499 403 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 425 057 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2023 s'élève à 108 490 milliers d'euros contre 109 226 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2023 s'élève à 439 066 milliers d'euros contre 321 597 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Entre 1 et 5 ans	359 163	272 030
Plus de 5 ans	141 412	153 467
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	500 575	425 497

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 90 % contre le risque de taux (contre 77 % au 31 décembre 2022).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Autres passifs non courants – Provision AGA	367	602
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	184	201
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	551	802

Le 12 juin 2019, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17^{ème} résolution le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50% des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1% du capital social de la Société. Cette autorisation peut être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois à compter de la date de cette assemblée.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST. Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration d'INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

Périodes d'acquisition :

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition a été au 23 juillet 2020, soit un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration ;
- la suivante le 23 janvier 2021 ;
- les périodes d'acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'actions gratuites initialement attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 €.

INEA s'est engagée auprès de la société Gest à lui céder 35 000 actions. Un fois acquises, Gest les attribuera à ses propres salariés dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites.

Une provision pour risques et charges a donc été comptabilisée à la mise en place du plan pour l'ensemble des actions à attribuer pour un montant global de 1 435 000 euros, la partie distribuée l'année suivante étant classée en passif courant chez INEA.

Cette même provision est mise à jour au fur et à mesure de l'attribution des actions et des variations observées sur le cours INEA.

Du fait de la convention de refacturation signée le 10 décembre 2019 par INEA et GEST un produit à recevoir a été constaté pour le même montant ainsi que pour les divers frais liés à l'opération, l'ensemble des coûts de cette opération étant supportés par GEST.

L'impact au niveau du compte de résultat est donc neutre pour INEA, les charges financières étant couvertes par des produits équivalents de même nature.

Au 31 décembre 2023, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 551 milliers d'euros contre 802 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, le solde des actions restant à distribuer s'élève à 14 502, évaluées au cours de clôture soit 38 €.

La provision, et le produit à recevoir correspondant, s'élèvent donc ainsi à 551 k€ au 31 décembre 2023, pour une partie courante à 184 k€.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2023				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
Actifs non courants	9 427	9 427			
Créances rattachées aux participations	0	0	Niveau 2		Non
Instruments de couverture	3 448	3 448	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	5 979	5 979	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	29 549	29 549			
Clients et autres débiteurs	19 173	19 173	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	4 614	4 614	Niveau 3	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 672	5 672	Niveau 2		Non
Passifs non courants	500 943				
Dettes financières	500 575	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
<i>dont instruments de couverture de taux</i>	2 696	2 696	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	367	367	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	85 328				
Fournisseurs et autres créateurs	14 658	14 658	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	4 500	4 500	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	65 986	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	184	184	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0	0	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 557 729 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 424 983 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023			
	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	8 110	3 631	(10 516)	382 000
Instruments fermes				
Autres				
TOTAL COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE	8 110	3 631	(10 516)	382 000

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat s'élève à 3 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023			Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)	
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables				
	IFRS 7.24C (b)(iii)	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période		
Couverture de flux de trésorerie	IFRS 7.24C (b)(i)	IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(ii)		
Taux d'intérêt	(10 359)		0	3	
Change	0		0	0	
Matières premières	0		0	0	
Autres	0		0	0	
TOTAL DE LA COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE	(10 359)		0	3	

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Valeur de marché positive	Valeur de marché négative	Montant notionnel	Valeur de marché positive	Valeur de marché négative	Montant notionnel
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	8 110	3 631	382 000	14 995	0	220 956
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE	8 110	3 631	382 000	14 995	0	220 956

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2023						Total notionnel	Total notionnel		
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré						
	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans				
Autres instruments										
Autres				30 000	322 000	30 000	382 000	220 956		
TOTAL NOTIONNEL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE	0	0	0	30 000	322 000	30 000	382 000	220 956		

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs sur l'exercice sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
AU 1^{er} JANVIER	1 770	1 770
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		
Impôt différé actif de l'exercice	1 770	1 770
Enregistré en capitaux propres		
À LA CLÔTURE	1 770	1 770

NOTE 19 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	5 259	5 498
Dettes fiscales et sociales	521	517
Autres dettes diverses	5 248	4 665
Produits constatés d'avance	0	0
Dettes sur immobilisations	3 631	4 734
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	14 658	15 414

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)	31/12/2023	31/12/2022
Moins d'un an	14 658	15 414
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	14 658	15 414

NOTE 20 NOTES SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles**

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits des cessions	7 619	16 104
Frais sur cessions	(11)	(171)
Variation des créances sur cessions	477	945
ENCAISSEMENTS SUR CESSIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	8 085	16 877

Décaissements sur acquisitions d'immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Acquisitions d'immeubles de placement	122 066	111 740
Variation des dettes sur immeubles de placement	1 104	18 302
DECAISSEMENTS SUR ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	123 169	130 043

Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Variation des créances d'exploitation	(271)	1 070
Variation des dettes d'exploitation	78	(1 399)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	(193)	(329)

Variation des dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières à l'ouverture	435 072	429 978
Dettes financières à la clôture	556 557	435 072
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	121 485	5 094
Tirages sur dettes financières	132 710	107 158
Remboursement de dettes financières	(17 300)	(103 622)
Impact TIE	1 148	955
Variation sur intérêts courus non échus	1 376	557
Autres variations	3 550	47
VARIATION DES DETTES FINANCIERES	121 485	5 094

Autres flux liés à l'activité

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Encaissements sur dépôts de garantie	2 120	1 672
Décaissements sur dépôts de garantie	(456)	(597)
VARIATION DES DEPOTS DE GARANTIE SUR L'EXERCICE	1 665	1 075

Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dividende par action (en euros)	2,70	2,70
Nombre d'actions (hors auto-détenus à date de versement)	10 810 569	8 438 658
DIVIDENDES VERSES AUX ACTIONNAIRES DE LA MÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)	29 189	22 784

NOTE 21 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} 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).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2022 au titre de l'exercice 2021 pour un montant de 22 831 milliers d'euros (moins la part de 46 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2023 au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 29 271 milliers d'euros (moins la part de 82 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2023	2022	2021
Dividende net par action	2,70	2,70	2,60

Le dividende proposé au vote lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires s'élève à 2,70 € par action.

NOTE 22 HONORIAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023:

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
Audit :				
Honoraires de certification des comptes ⁽¹⁾	120 381		93 757	
SOUS-TOTAL	120 381	94 %	93 757	97 %
Honoraires SACC :				
SACC ⁽²⁾	8 365		3 021	
SOUS-TOTAL	8 365	6 %	3 021	3 %
TOTAL	128 746	100 %	96 778	100 %

(1) Dont 195 457€ pour INEA et 18 681€ pour FLEX PARK

(2) Dont 6 042€ pour INEA et 5 344€ pour FLEX PARK

NOTE 23 ENGAGEMENTS HORS BILAN

23.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/23	
	Montant garanti	Montant tiré *
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• <i>Immeubles livrés</i>		
• <i>Hypothèques</i>	125 522	70 273
• <i>Immeubles non livrés</i>		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 70 273 milliers d'euros au 31 décembre 2023 (81 138 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

Par ailleurs, des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- Cession Daily loyer ;
- Cession Daily assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- Cession Daily assurances perte de loyers ;
- Cession Daily Garanties locatives ;
- Nantissement du contrat de couverture ;
- Nantissement du compte d'emprunteur ;
- Promesse de délégation de loyer ;
- Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- Pacte commissoire ;
- Nantissement de comptes à terme ;
- Privilège de prêteur de deniers.

23.2 Autres engagements donnés

INEA

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 36 991 milliers d'euros.
- Dans le cadre des cinq dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA. Au 31 décembre 2023, le montant de l'engagement total s'élève à 46 829 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 79 milliers d'euros (0,35 % l'an).

SCI PA

- Néant.

SCI ALPHA 11 MARBEUF

- Néant.

FLEX PARK

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 39 024 milliers d'euros.

23.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

- Néant.

6 ÉTATS FINANCIERS COMPTES CONSOLIDÉS

23.4 Engagements reçus

- 31 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt SLL, d'un montant total de 170 000 milliers d'euros.
- 10 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt Crédit Green Loan 100M€, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 6 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt Crédit Green Loan 105M€, d'un montant total de 105 000 milliers d'euros.
- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt LCL, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- 40 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt SLL 2023, d'un montant total de 50 000 milliers d'euros.

NOTE 24 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

INEA a comptabilisé la somme de 6 734 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 783 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 12 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 113 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

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

NOTE 25 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL (sustainability linked loan) avec un pool bancaire de 6 banques destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1^{ère} tranche le 21 février 2024 (49 M€) et pour la 2^{ème} tranche (51 M€) le 21 février 2025.

Le montant tiré au 21 février 2024 est de 49 M€ et pourra être étendu à 100 M€ en 2025. Il est remboursable in fine, à échéance du prêt.

D'une durée initiale de 5 ans, ce SLL dispose de deux facultés d'extension d'un an chacune, pouvant ainsi porter son échéance finale au 21 février 2031.

Ce nouveau SLL est un financement vert à impact, une variation de +/- 10 bps de la marge applicable étant soumise à l'atteinte d'objectifs environnementaux (empreinte carbone et économie circulaire, critères alignés sur les engagements pris dans le cadre du SLL 2022).

6.1.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'Assemblée générale
Foncière INEA
2, place des Hauts Tilliers
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière Inea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, la valeur des immeubles de placement s'élève à 1 137 millions d'euros soit près de 97 % de l'actif consolidé de Foncière Inea. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de - 4,1 millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13), les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées sur une ligne distincte du compte de résultat « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société.

La détermination de la juste valeur d'un actif immobilier implique le recours à une part significative de jugement pour définir les hypothèses et estimations appropriées, comme détaillé dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les évaluations tiennent compte de caractéristiques spécifiques tel que la nature de l'actif, l'emplacement, le loyer potentiel, le taux de vacance, le taux de rendement potentiel, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous considérons l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inea ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement potentiel, loyer potentiel) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement).
- En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer, avec les données de marché disponibles, l'évaluation globale du patrimoine immobilier ;
- Sur base de sondages, tester les données retenues par les experts immobiliers indépendants relatives aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- Avec l'aide de nos spécialistes immobiliers, apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues par les experts indépendants pour un échantillon d'actifs ;
- Comparer les valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyser les écarts éventuels et leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés 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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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 2023, le cabinet KPMG SA était dans la 18^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 26^{ème} année, dont 18 années pour chacun des 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 02 avril 2024

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 2023 (RFA)

(en euros)	2023	2022	%
PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾			
Vente de marchandises			
Loyers nets	43 209 828	36 413 331	18,66
Charges refacturées	12 849 412	11 282 121	13,89
Montant net du chiffre d'affaires	56 059 241	47 695 452	17,54
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	1 065 579	1 988 563	(46,41)
Autres produits	2 738 787	1 880 422	45,65
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	59 863 606	51 564 437	16,09
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	25 473 679	23 550 913	8,16
Impôts, taxes et versements assimilés	140 903	165 204	(14,71)
Salaires et traitements			
Charges sociales	20 224	23 045	(12,24)
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	17 530 291	15 606 644	12,33
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	9 896	189 880	(94,79)
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	138 510	581 948	(76,20)
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	43 313 503	40 117 634	7,97
Résultat d'exploitation	16 550 103	11 446 802	(44,58)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transferee			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
De participation ⁽³⁾	2 248 930	3 346 019	(32,79)
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	6 843 094	1 558 028	339,22
Reprises sur provisions et transfert de charges	251 330	322 642	(22,10)
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 658	12 422	(62,50)
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	9 348 011	5 239 112	78,43
CHARGES FINANCIÈRES			
Dodations aux amortissements et provisions	32 103	75 253	(57,34)
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾	20 894 116	9 690 708	115,61
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	73 479	57 385	28,05
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	20 999 698	9 823 345	113,77

(en euros)	2023	2022	%
Résultat financier	(11 651 687)	(4 584 233)	154,17
Résultat courant avant impôts	4 898 416	6 862 569	(28,62)
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion			
Sur opération en capital	7 618 750	16 104 127	(52,69)
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	80 722	(100,00)
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 618 750	16 184 849	(52,93)
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion	0	77 385	(100,00)
Sur opérations en capital	7 306 380	15 113 566	(51,66)
Dotations aux amortissements et provisions	70 172	93 622	(25,05)
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 376 551	15 284 572	(51,74)
Résultat exceptionnel	242 199	900 277	(73,10)
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	76 830 367	72 988 397	5,26
TOTAL DES CHARGES	71 689 752	62 225 553	9,91
Bénéfice ou perte	5 140 615	7 762 846	(33,78)

(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

2 328 033

3 346 019

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2023	Net au 31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	223 870	207 195	16 675	59 159
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	160 024 686		160 024 686	137 879 726
Constructions	646 694 079	108 601 104	538 092 976	463 426 456
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	565 195	279 363	285 832	328 394
Immobilisations corporelles en cours	33 087 387		33 087 387	71 033 221
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	76 988 904		76 988 904	30 382 800
Créances rattachées à des participations	4 485 153		4 485 153	22 256 044
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	150 026		150 026	428 168
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	922 219 299	109 087 661	813 131 638	725 793 968
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	160 752		160 752	262 734
Créances (1)				
Créances clients comptes rattachés	3 507 244	16 724	3 490 519	2 766 560
Autres créances	5 248 716		5 248 716	8 244 770
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 867 745	97 685	1 770 060	1 926 454
Actions propres	1 254 291	97 685	1 156 606	1 193 664
Autres titres	613 454		613 454	732 790
Instruments de trésorerie *	144 826		144 826	281 612
Disponibilités	3 681 983		3 681 983	2 407 509
Charges constatées d'avance	4 852 914		4 852 914	4 067 000
TOTAL ACTIF CIRCULANT	19 464 180	114 410	19 349 770	19 956 639
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 909 631		2 909 631	2 886 900
Prime de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion – Actif				
TOTAL ACTIF	944 593 110	109 202 071	835 391 039	748 637 507

(1) Dont à plus d'un an 551 076 802 402

* Les instruments de trésorerie correspondent aux primes d'option sur taux des Caps étalement sur la durée de ces Caps

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2023	Net au 31/12/2022
Capital social ou individuel	156 003 141	156 003 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport	141 664 872	163 514 641
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	4 557 736	4 169 593
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	82 380	46 443
Résultat de l'exercice	5 140 615	7 762 846
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 360 793	1 290 622
Capitaux propres	309 556 276	333 534 026
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	551 076	802 403
Provisions pour risques et charges	551 076	802 403
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	66 746 154	66 746 154
• Emprunts	433 994 424	324 236 141
• Découverts et concours bancaires	4 500 000	3 525 458
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	438 494 424	327 761 600
Emprunts et dettes financières diverses	7 780 661	6 332 831
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 940 252	2 827 047
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 682 564	4 804 675
• Personnel		
• Organismes sociaux	22 564	24 800
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	265 005	212 384
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	172 121	195 690
Dettes fiscales et sociales	459 690	432 874
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 595 369	4 098 709
Autres dettes	1 584 573	1 297 188
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
Dettes⁽¹⁾	525 283 687	414 301 079
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	835 391 039	748 637 507

(1) Dont à plus d'un an

445 573 330

381 424 780

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements liés au transfert de son siège social

En date du 10 mai 2023, lors de l'assemblée mixte, INEA a procédé de manière exceptionnelle au transfert de son siège social au 2, place des Hauts Tilliers – 92230 GENNEVILLIERS.

1.2 Événements concernant l'objet social

En date du 10 mai 2023, lors de l'assemblée mixte, INEA a procédé à l'extension de son objet social avec l'ajout d'une activité accessoire à savoir : « la société pourra également dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique ».

1.3 Événements concernant les emprunts

Au cours de l'exercice 2023, INEA a décidé de porter l'engagement du SLL 2022 à hauteur de 170 000 milliers d'euros et son échéance a été prorogée d'un an, soit en mars 2029.

Les tirages effectués au cours de l'année 2023 se sont élevés à 106 000 milliers d'euros, portant ainsi l'encours de l'emprunt à 139 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

En outre, au cours de l'exercice 2023, INEA a procédé à des tirages complémentaires du Green Loan 2021 pour 18 000 milliers d'euros portant ainsi l'encours de l'emprunt au 31 décembre 2023 à 90 000 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, INEA a procédé au remboursement partiel du Green Loan 2020 pour 6 000 milliers d'euros.

En outre, quatre emprunts ont été remboursés à leur échéance finale, à savoir :

- Au 31 mars 2023, l'emprunt Oseo Woippy (entièrement amortissable)
- Au 31 mars 2023, l'emprunt LCL / CABP dont le solde s'élevait à 2 759 milliers d'euros ;
- Au 29 décembre 2023, l'emprunt Bred dont le solde s'élevait à 1 915 milliers d'euros ;
- Au 31 décembre 2023, l'emprunt Oseo Le Havre (entièrement amortissable) ;

Opérations de Couverture :

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 161 044 milliers d'euros, suite :

- A la souscription de nouveaux instruments de couverture à hauteur de 165 000 milliers d'euros en notionnel.
- A l'arrivée à échéance d'un instrument de couverture dont le notionnel s'élevait à 3 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Les instruments de couverture précédemment affectés à des emprunts remboursés sur la période sont réaffectés par INEA sur de nouveaux financements afin de garantir l'efficacité desdits instruments.

1.4 Événements concernant les actifs corporels

1.4.1 Immeubles livrés

Quatre immeubles en VEFA ont été réceptionnés au cours de l'année 2023 :

- Réception par INEA, en date du 26 janvier 2023, de l'immeuble de bureaux « Basso Combo 2 » situé à Toulouse, pour un montant de 6 564 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 30 mars 2023, de l'immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac, pour un montant de 34 917 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 11 avril 2023, du premier corps de deux bâtiments E&F de l'immeuble de bureaux « Mérignac Arko » situé à Mérignac, pour un montant de 8 683 milliers d'euros. Les parkings ont été livrés à cette même date pour un montant 1 094 milliers d'Euros. En outre le second corps de deux bâtiments C&D a été livré en date du 29 septembre 2023 pour un montant de 7 834 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 23 octobre 2023, de l'immeuble de bureaux « Rennes Cyberplace » situé à Cesson Sevigne, pour un montant de 20 856 milliers d'euros.

Trois immeubles existants ont été acquis au cours de l'exercice 2023 :

- Acquisition par INEA, en date du 31 mars 2023, de l'immeuble de bureaux « Valence M3 » situé à Alixan, pour un montant de 7 713 milliers d'euros.
- Acquisition par INEA, en date du 26 avril 2023, de l'immeuble de bureaux « Le Mans Auriga » situé au Mans, pour un montant de 22 447 milliers d'euros.
- Acquisition par INEA, en date du 8 décembre 2023, de l'immeuble de bureaux « St Priest Blanchon » situé à St Priest, pour un montant de 9 034 milliers d'euros.

1.4.2 Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2023 portent sur 4 opérations.

1.4.3 Acquisitions effectuées en 2020 et dont les actifs figurent toujours en cours au 31 décembre 2023 :

- 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 cours pour un montant de 9 655 milliers d'euros.

1.4.4 Acquisitions effectuées 2021 et dont les actifs figurent toujours en cours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 23 septembre 2021, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur le troisième et dernier corps de deux bâtiments A&B de l'immeuble de bureaux « Mérignac Arko » situé à Mérignac (33) pour un montant de 8 414 milliers d'euros et figurant en cours pour un montant de 6 759 milliers d'euros.

1.4.5 Acquisitions effectuées en 2022 et dont les actifs figurent toujours en cours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 28 juin 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Montpellier Nexus » situé à Montpellier (34) pour un montant de 30 338 milliers d'euros et figurant en cours pour un montant de 7 617 milliers d'euros.
- Signature par INEA, en date du 9 décembre 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Aix Atravaia » situé à Aix-En-Provence (13) pour un montant de 18 639 milliers d'euros et figurant en cours pour un montant de 8 412 milliers d'euros.

1.4.6 Cession d'immeubles

Un seul immeuble a été cédé en 2023. Il s'agit du bâtiment 2 de l'immeuble de « Toulouse Basso Combo » situé à Toulouse et cédé le 30 mai 2023 pour un montant de 7 604 milliers d'euros.

1.4.7 Crédit-bail

Il n'existe aucun immeuble en crédit-bail dans les comptes de la Société.

1.5 Événement concernant les actifs financiers

En date du 28 juillet 2023, FLEX PARK, filiale d'INEA détenue à 100% a réalisé une augmentation de son capital social en numéraire d'un montant nominal de 16 385 742 euros, par l'émission de 16 385 742 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, émise au prix de 2,84 euros par action nouvelle représentant un prix de souscription total (prime d'émission incluse) de 46 606 104,27 euros, libéré intégralement en numéraire par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible détenue par INEA sur sa filiale FLEX PARK d'un montant total au 28 juillet 2023 de 46 606 104,62 euros.

Au 31 décembre 2023, les titres FLEX PARK figurant à l'actif d'INEA s'élèvent à 74 209 milliers d'euros et la créance détenue sur sa filiale à 3 865 milliers d'euros.

1.6 Événement concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17^{ème} résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en février 2023 de 4 833 actions INEA, représentant 0,04% du capital (sur les 10 841 080 titres qui compose le capital actuel) au cours de 43,40 euros et moyennant des frais de négociation de 755,11 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 2023, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 14 502, évaluées au cours de clôture soit 38 €.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte inflationniste et de hausse des taux d'intérêts rendant difficile à appréhender leurs incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 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 2023.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2023 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendance des exercices.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révise 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 souutes 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 2023, INEA ne possède pas d'immeuble en crédit-bail.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Conformément au règlement ANC 2014-03 modifié, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les ventes en l'état futur d'achèvement sont activées au moment de la livraison.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés à l'acquisition des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles. Les frais d'emprunts sont inclus dans le coût d'acquisition des immeubles pendant la période de production.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville » :

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

Immeubles « périphérie » :

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

Immeubles « Activités » :

- gros œuvre : 50 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 15 % ;
- agencements : 10 %.

L'amortissement est calculé sur la base du coût d'acquisition et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif.

Les durées d'amortissement par composants se présentent comme suit :

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles « centre-ville »	Gros œuvre	70 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « périphérie »	Gros œuvre	65 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « activités »	Gros œuvre	60 ans
	Clos et couvert	30 ans
	Installations générales et techniques	20 ans
	Aménagements	15 ans

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement ANC 2014-03 modifié impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits. Les immeubles sont évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie. La valeur retenue est une moyenne des deux premières méthodes déterminées à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et certifiés RICS, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacance, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redévie plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque participation et prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue (voir 2.3.3). Lorsque la Société est tenue de supporter des pertes au-delà du montant de sa participation, une provision pour dépréciation est constituée en priorité sur les créances rattachées à sa participation, puis sur les titres.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas.

Les actions propres détenues par la Société au travers d'un contrat de liquidité sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Une provision pour dépréciation des actions propres est comptabilisée en cas de moins-value latente sur la base du cours de l'action du dernier jour du mois.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés *prorata temporis*.

Les loyers sont comptabilisés selon les échéances contractuelles. Aucun produit n'est comptabilisé pendant la période de franchise.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte économique actuel et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

2.6 Impôt et régime SIIC

INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208 C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007. La détermination du résultat fiscal d'INEA conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations. INEA ne réalise aucune opération hors SIIC.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments. Au 31 décembre 2023, il n'existe plus aucun swap dans les comptes de la Société.

NOTE 3 NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 Valeur brute des actifs

Cadre A : immobilisations (en euros)	Valeur brute			Augmentations	
		en début d'exercice	Réévaluation exercice		Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D					
TOTAL 1					
Autres postes d'immo. incorporelles	221 292				2 577
TOTAL 2	221 292				2 577
Terrains	137 879 725				23 457 851
Constructions sur sol propre	551 651 682				97 044 270
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions, installations générales, agencement.	4 326 505				148 200
Installations techniques, matériel et outillage ind.					
Installations générales, agencts., aménagts. divers	327 668				821
Autres matériels de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier	231 602				5 103
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours	71 033 220				82 707 065
Avances et acomptes					
TOTAL 3	765 450 405				203 363 312
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations	52 638 843				82 183 241
Autres titres immobilisés					
Prêts & autres immobilisations financières	428 168				59 373
TOTAL 4	53 067 011				82 242 614
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	818 738 708				285 608 503

6

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES SOCIAUX

Cadre B (en euros)	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo.				
Incorporelles				223 869
TOTAL 2				223 869
Terrains			1 312 891	160 024 685
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> • sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const. 	6 476 579	642 219 373	
Installations techniques matériel et outillage	<ul style="list-style-type: none"> • inst. gales., agencsts., aménagement divers • matériel de transport • matériel de bureau & informatique • emballages récupérables & divers 		4 474 705	328 489
Autres immobilisations corporelles				236 705
Immobilisations corporelles en cours		120 652 899		33 087 386
Avances & acomptes				
TOTAL 3		120 652 899	7 789 471	840 371 346
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		46 606 104	6 741 923	81 474 056
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			337 515	150 026
TOTAL 4		46 606 104	7 079 439	81 624 082
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		67 259 004	14 868 910	922 219 298

Les autres participations sont composées des titres des filiales d'INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d'elles. Augmentation de capital en numéraire en date du 28 juillet 2023 de la filiale FLEX PARK détenue à 100% par INEA par compensation avec une créance certaine et liquide de 46 606 milliers d'euros détenue par INEA sur sa filiale FLEX PARK.

3.1.2 Amortissements

Cadre A (en euros)	Situations et mouvements de l'exercice			Montant fin d'exercice
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	
Immobilisations amortissables				
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	162 133	45 061		207 194
TOTAL 2	162 133	45 061		207 194
Terrains				
Constructions				
• sur sol propre	90 903 508	16 251 840	493 961	106 661 388
• sur sol d'autrui				
• installations générales	1 648 222	291 492		1 939 715
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
• installations générales	54 910	22 353		77 263
• matériel de transport				
• matériel de bureau	175 964	26 133		202 098
• emballages récupérables				
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL 3	92 782 607	16 591 819	493 961	108 880 466
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	92 944 741	16 636 881	493 961	109 087 661

3.2 Créesances d'exploitation

Cadre A (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créesances rattachées à des participations	4 485 152 ⁽¹⁾		4 485 152
Prêts			
Autres immobilisations financières	150 026	56 680	93 345
Clients douteux ou litigieux	43 718	43 718	
Autres créances clients	3 463 525	3 463 525	
Créesances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
• impôt sur les bénéfices			
• taxe sur la valeur ajoutée	2 166 351	2 166 351	
• autres impôts, taxes et versements assimilés	133 030	133 030	
• divers			
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	2 949 333 ⁽²⁾	2 398 257	551 076
Charges constatées d'avance	4 852 913	4 852 913	
TOTAUX	18 244 051	13 114 477	5 129 573
Montant des Prêts et avances consentis aux associés			
• prêts accordés en cours d'exercice			
• remboursements obtenus en cours d'exercice			

(1) Les créances rattachées à des participations correspondent principalement à des avances de trésorerie auprès de sa filiale FLEX PARK détenue à 100 %.

(2) Dont fournisseurs d'immobilisations pour 877 990 euros ; dont refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 551 076 euros ; dont intérêts courus sur les instruments de couverture pour 658 598 euros.

3.3 Les produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	1 904 944
Intérêts courus sur créance immobilisée	56 680
Autres produits à recevoir	683 759
Intérêts courus à recevoir	658 597
TOTAL	3 303 980

Les « clients, factures à établir » correspondent principalement à la refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 953 823 euros, à la garantie locative du 4^{ème} trimestre 2023 des immeubles de Toulouse Landing et Mérignac Arko pour respectivement 212 534 € et 338 575 € ainsi qu'à la reddition 2022 des locataires de l'immeuble de Toulouse Woodparc pour 280 972 €.

Les intérêts courus sur créances rémunèrent le compte courant FLEX PARK pour 56 680 euros.

Les autres produits à recevoir correspondent aux frais liés à l'attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 551 076 euros et aux intérêts du cautionnement par INEA de sa filiale FLEX PARK pour 79 103 €.

Les intérêts courus à recevoir correspondent aux intérêts des couvertures à percevoir.

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2023	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur de marché au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
Actions propres	1 254 291 ⁽¹⁾	(97 685)	1 156 606	1 156 606	1 193 665
FCP	412 155		412 155	422 285	531 494
Sicavs nanties	201 299		201 299	209 187	201 296
Sicavs					
Dépôts à terme					
TOTAL	1 867 745	(97 685)	1 770 060	1 788 078	1 926 455

(1) Correspond à 30 437 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 2023, une moins-value latente d'un montant de 97 685 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2023, la Société a acquis 12 891 de ses propres actions et en a vendu 11 217. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2023 est de 38 euros.

3.5 Charges constatées d'avance

(en euros)	Charges
Charges d'exploitation	4 845 089
Charges financières	7 824
Charges exceptionnelles	
TOTAL	4 852 913

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 322 252 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 4 522 837 euros.

3.6 Charges à répartir

Cadre C (en euros)	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices		
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements
			Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 886 900	916 141	893 410
Primes de remboursement des obligations			2 909 631

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 916 141 euros. Ces frais sont étalement sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2023 ils ont été amortis à hauteur de 893 410 euros.

3.7 Capital

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	10 841 080	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	10 841 080	14,39

Le capital de la société s'élève à 156 003 141,19 €. Il se compose de 10 841 080 actions entièrement libérées de 14,39 € de nominal.

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2023
A.	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2022 avant affectations	333 534 026
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	333 534 026
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2023	333 534 026
B. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2023	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	333 534 026
D. Variations en cours d'exercice :	
1. Variations du capital	0
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(21 425 689)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	70 171
6. Autres variations	
	• dont résultat 2023
	• dont affectation résultat 2022
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2023 avant AGO (C + D)	309 556 276
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(23 977 749)
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)	(23 977 749)

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	1 290 621	70 171		1 360 793
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	1 290 621	70 171		1360 793
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	802 402	251 326		551 076
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	802 402	251 326		551 076
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	38 134	9 895	31 305	16 724
Autres dépréciations	65 585	32 102	2	97 685
DÉPRÉCIATIONS	103 719	41 998	31 308	114 409
TOTAL GÉNÉRAL	2 196 743	112 170	282 635	2 026 278
Dotations et reprises d'exploitation		9 896	31 306	
Dotations et reprises financières		32 103	251 329	
Dotations et reprises exceptionnelles		70 172		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails.

La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risques et charges a été enregistrée pour un montant de 1 435 000 euros en 2019. Au 31 décembre 2023, la provision pour risques et charges financières s'élève à 551 076 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2023.

3.11 Emprunts et autres dettes

3.11.1 État des dettes

Cadre B (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	1 746 154	1 746 154		
Autres emprunts obligataires	100 000 000	49 000 000	51 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	4 500 000	4 500 000		
• à plus d'1 an à l'origine	398 994 423	8 063 016	243 840 420	147 090 986
Emprunts et dettes financières divers	7 780 660	4 138 736	2 440 981	1 200 943
Fournisseurs et comptes rattachés	4 682 564	4 682 564		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22 564	22 564		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	265 004	265 004		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	172 121	172 121		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 595 369 ⁽¹⁾	2 595 369		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 584 572 ⁽²⁾	1 584 572		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	522 343 434	76 770 103	297 281 401	148 291 929
Emprunts souscrits en cours d'exercice	942 500 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	834 080 837			
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 1 432 045 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 89 072 euros.

3.11.2 Emprunts

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes (en milliers d'euros) :

Nature	Nombre de lignes	Solde au 31/12/2023	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen (1)
Emprunts hypothécaires à taux variable	8	19 054	2,5	variable	4,8 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	8 639	4,0	fixe	2,2 %
Emprunts obligataires	4	100 000	0,7	fixe	3,1 %
Crédits corporate	5	368 000	4,4	variable	3,5 %
dont crédit corporate "non green"	2	40 000	2,8	variable	1,9 %
dont Green Loan	2	189 000	4,1	variable	3,0 %
dont Sustainability Linked Loan	1	139 000	5,2	variable	5,2 %
TOTAL	19	495 693	3,5		3,4 %

(1) avec couvertures de taux attachées

Souscriptions :

- Tirage partiel de 18 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2023 sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 90 000 milliers d'euros.
- Au cours de l'exercice 2023, extension du capital du SLL 2022 de 120 000 milliers d'euros à 170 000 milliers d'euros et prorogation de l'échéance finale d'un an soit en mars 2029. Tirage partiel au cours de l'exercice 2023 de 106 000 milliers d'euros, portant l'encours total de cet emprunt à 139 000 milliers d'euros.
- Le 18 décembre 2023, utilisation d'un billet de trésorerie de 4 500 milliers d'euros, remboursé le 11 janvier 2024.

Remboursements :

- Remboursement partiel au cours de l'exercice 2023 de la tranche de base du Green Loan 2020 à hauteur de 6 000 milliers d'euros portant l'encours total de cette tranche d'emprunt à 46 500 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2023 de l'emprunt hypothécaire OSEO Woippy pour un montant de 21 milliers d'euros.
- Remboursement intégral le 31 mars 2023 de l'emprunt hypothécaire LCL Nantes Cambridge pour un montant de 2 759 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 décembre 2023 l'emprunt hypothécaire BRED tranche B finançant les immeubles de Jardins Brabois, Mérignac ESG et Toulouse Bruguières pour un montant de 1 916 milliers d'euros.
- Arrivée à terme de la dernière échéance au 31 décembre 2023 de l'emprunt hypothécaire OSEO Le Havre pour un montant de 144 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts comptabilisés pour 20 273 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux intérêts perçus et à percevoir des Cap pour 5 128 milliers d'euros, aux dividendes perçus des filiales pour 2 249 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 760 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2023 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 916 141 euros.

3.12 Instruments de couverture

Tunnel de taux d'intérêts (Collar KI) : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2023, le nombre de contrat de Collar dans la société est de 16 pour un notionnel de 165 000 milliers d'euros.

Caps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2023, le nombre de contrat de Cap dans la société est de 14 pour un notionnel de 190 000 milliers d'euros.

3.13 Clauses covenant au 31 décembre 2023

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	31/12/2023	31/12/2022
LTV	< 55 %	47,7 %	41,3 %
DSCR	> 1,2	2,4	2,6
ICR	> 2,0	3,3	4,5

Au 31 décembre 2023 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

3.14 Charges à payer

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 746 154 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 301 678 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 486 388 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	194 685 ⁽⁴⁾
Autres dettes	16 695
TOTAL	9 745 600

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 746 154 euros.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 3 301 678 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 2 842 067 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 937 218 euros. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés.

(4) Dont provision CVAE et C3S 2023 pour 139 938 euros. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 22 564 euros.

3.15 Produits constatés d'avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	

3.16 Filiales et participations

Filiales et participations (en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés du dernier exercice écoulé	Chiffre d'affaires hors taxes	Résultats (bénéfice ou perte) du dernier exercice clos)							
				Brute	Nette remboursés											
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS																
1. Filiales (plus de 50 %)																
SCI PA	152	(31 102)	99	151	151	25 285		0	(3 038)							
SCI ALPHA	1 500	363 710	100	2 779 845	2 779 845	595 309		448 022	165 552							
SAS FLEX PARK	43 983 547	75 209 798	99,99	74 208 908	74 208 908	3 864 558		10 200 307	2 406 751							
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 56 059 milliers d'euros en 2023 contre un montant de 47 695 milliers d'euros en 2022.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 43 210 milliers d'euros en 2023 contre un montant de 36 413 milliers d'euros en 2022.

Au 31 décembre 2023 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 10 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 31 milliers d'euros. Les créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant de 24 milliers d'euros.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 12 849 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 228 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 6 734 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 916 milliers d'euros puis transférés à l'actif pour y être étaisés 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 201,5 milliers d'euros pour l'exercice 2023. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Services autres que la certification
PricewaterhouseCoopers Audit	93 757 euros	3 021 euros
KPMG	101 700 euros	3 021 euros

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 112 822 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2023.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont composés du prix de cession de l'immeuble de Toulouse Basso Combo 2, cédé au cours de l'année 2023 pour un montant de 7 619 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 7 377 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable de l'immeuble cédé et de quelques travaux effectués sur les immeubles au cours de l'exercice 2023.

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 31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires (Euro PP)		65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	67 972	24 656
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

Par ailleurs des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly garanties locatives ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte commissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 24 656 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Dans le cadre des cinq dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA.

Au 31 décembre 2023, le montant de l'engagement total s'élève à 46 829 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 79 milliers d'euros (0,35% l'an).

5.1.2 Autres engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 36 991 milliers d'euros.
- Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1^{er} et restant à décaisser jusqu'au terme de la 2^{ème} période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 372 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- 6 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur la tranche de base de l'emprunt Green Loan 2020, d'un montant total de 52 500 milliers d'euros.
- 10 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt Green Loan 2021, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 31 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt SLL 2022 destiné à financer la stratégie patrimoniale de la société, d'un montant total de 170 000 milliers d'euros.

5.1.4 Informations relatives aux parties liées

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

INEA a comptabilisé la somme de 6 734 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 783 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 12 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 123 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux Administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

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

5.2 Événements post-clôture

Le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL (Sustainability Linked Loan) avec un pool bancaire de 6 banques destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1^{ère} tranche le 21 février 2024 (30,5 M€) et pour la 2^{ème} tranche (34,5 M€) le 21 février 2025.

Le montant tiré au 21 février 2024 est de 49 M€ et pourra être étendu à 100 M€ en 2025. Il est remboursable in fine, à échéance du prêt.

D'une durée initiale de 5 ans, ce SLL dispose de deux facultés d'extension d'un an chacune, pouvant ainsi porter son échéance finale au 21 février 2031.

Ce nouveau SLL est un financement vert à impact, une variation de +/- 10 bps de la marge applicable étant soumise à l'atteinte d'objectifs environnementaux (empreinte carbone et économie circulaire, critères alignés sur les engagements pris dans le cadre du SLL 2022).

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2023

INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2023 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, à savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 43 983 547 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre,

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 165 des présentes.

Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2023

Néant

Relations entre la société mère et ses filiales

La SCI PA et la SCI Alpha 11 Marbeuf (deux filiales détenues à près de 100 % par INEA et gérées par elle) sont des structures *ad hoc* monodétentrices à l'origine d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha 11 Marbeuf reste détentrice d'un bien immobilier, lequel est situé à Champigny-sur-Marne.

Flex Park est une filiale créée en 2016 (présidée par INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 10 actifs en exploitation et 5 en cours de construction ou d'acquisition.

6.2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Inea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes 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 2023, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 731 millions d'euros, soit 88 % de l'actif de Foncière Inea. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital.

Les notes 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et 2.3.3 « Dépréciation des actifs corporels et incorporels » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables suivies par Foncière Inea au titre de la comptabilisation, de la répartition par composants, des modalités d'amortissement et de l'évaluation des biens immobiliers. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la valeur de marché des actifs. La valeur de marché des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société

A chaque clôture, la valeur comptable des biens immobiliers est comparée à leur valeur de marché estimée. Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée à due concurrence.

La détermination de la valeur des actifs immobiliers implique le recours à une part de jugement significative pour déterminer les hypothèses et estimations appropriées.

Les évaluations tiennent compte de caractéristiques spécifiques tel que la nature de l'actif, l'emplacement, le loyer potentiel, le taux de vacance, le taux de rendement potentiel, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et le risque de perte de valeur comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté en :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inea ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement potentiel, loyer potentiel) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer, avec les données de marché disponibles, l'évaluation globale du patrimoine immobilier ;
- Sur base de sondages, tester les données retenues par les experts immobiliers indépendants relatives aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- Avec l'aide de nos spécialistes immobiliers, apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues par les experts indépendants pour un échantillon d'actifs ;
- Rapprocher les valeurs d'expertises aux valeurs de marché retenues pour les tests de dépréciation et le cas échéant, vérifier le niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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 2023, le cabinet KPMG SA était dans la 18^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 26^{ème} année, dont 18 années pour chacun des 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 03 avril 2024

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

KPMG SA

Sandie Tzinmann

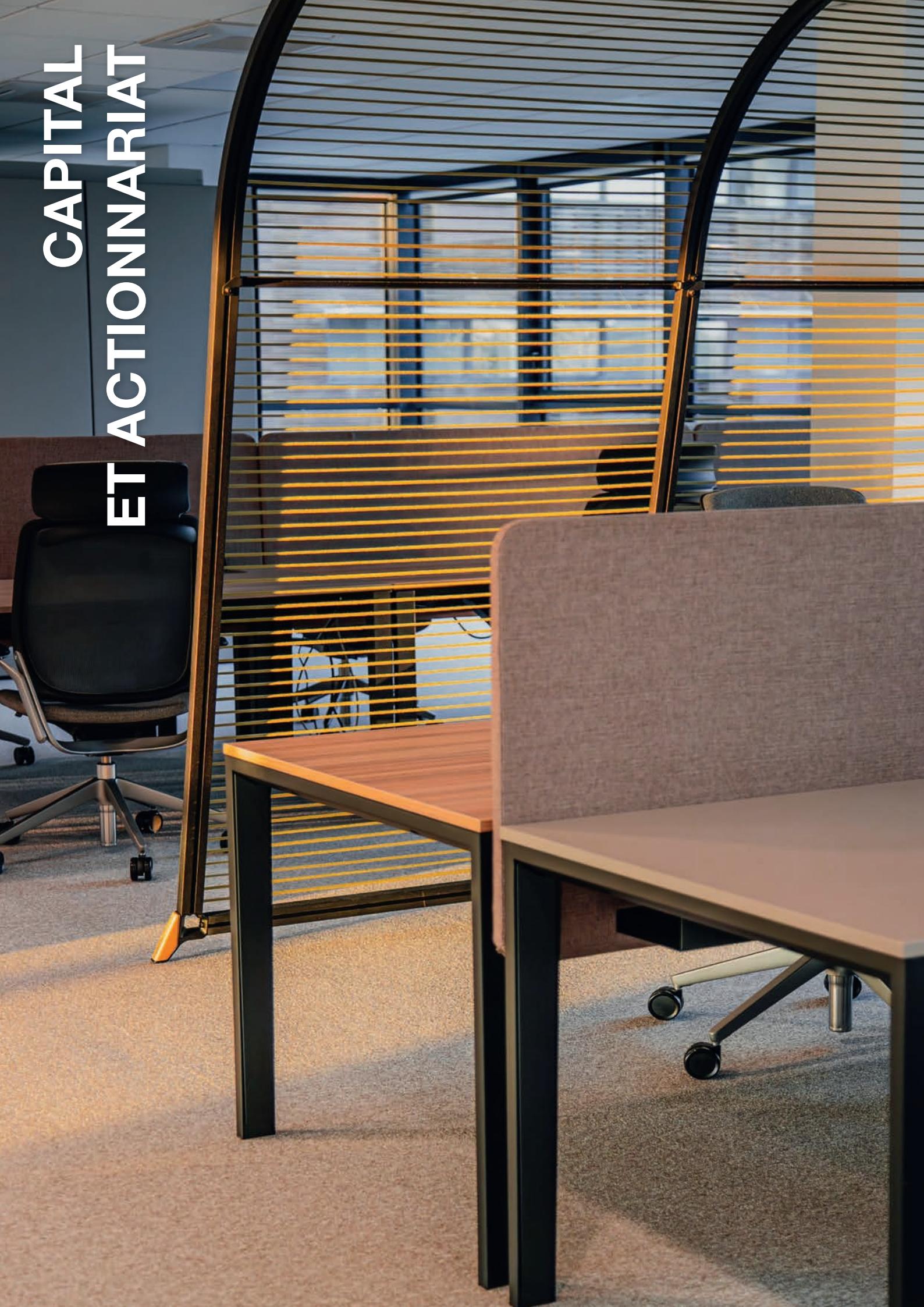
6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	121 680	121 680	121 680	156 003	156 003
2. Nombre d'actions émises	8 455 859	8 455 859	8 455 859	10 841 080	10 841 080
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	35 431	39 129	43 566	47 695	56 059
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	20 530	22 084	21 404	22 931	22 500
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	9 908	10 098	7 866	7 763	5 141
5. Montant des bénéfices distribués	21 140	21 985	22 831	29 271	29 271
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,43	2,61	2,53	2,12	2,08
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	1,17	1,19	0,93	0,72	0,47
3. Dividende distribué par action	2,50	2,60	2,70	2,70	2,70
D. PERSONNEL (NA) *					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

* Comme expliqué en page 56, INEA n'emploie aucun salarié.

CAPITAL
ACTIONNARIAT

ET



7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1 ACTIONNARIAT	192	7.5 INFORMATION SUR LE CAPITAL SOCIAL	202
7.1.1 Principaux actionnaires	192	7.5.1 Capital actuel	202
7.1.2 Informations complémentaires sur l'actionnariat	195	7.5.2 Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	202
7.1.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	196	7.5.3 Titres donnant accès au capital	202
7.2 DONNÉES BOURSIÈRES	198	7.5.4 Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31 décembre 2023)	205
7.2.1 Fiche identité de l'action	198	7.5.5 Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	205
7.2.2 Données clés sur 3 ans	198	7.5.6 Rachats d'actions propres	209
7.2.3 Cours de Bourse et transactions mensuelles au cours de l'année 2023	198	7.5.7 Bilan annuel 2023 du contrat de liquidité	211
7.3 COMMUNICATION AVEC LES ACTIONNAIRES	199	7.5.8 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	211
7.3.1 Échanges avec les actionnaires	199	7.5.9 Nantissements, garanties et sûretés	212
7.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière	200		
7.3.3 Contact	200		
7.4 DIVIDENDES	200		
7.4.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	200		
7.4.2 Politique de distribution de dividendes	200		
7.4.3 Proposition d'affectation du résultat	201		

7.1 ACTIONNARIAT

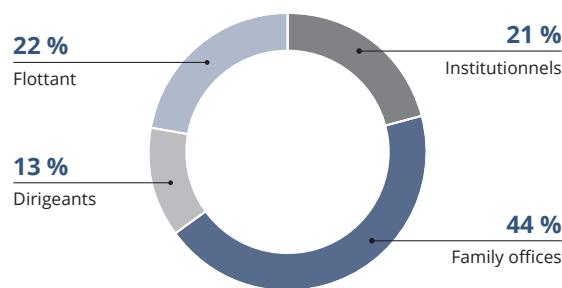
Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 10 841 080 actions (incluant 30 437 titres autodétenus) sont attachés 16 963 681 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux titres auto-détenus susvisés).

Les droits de vote exercables attachés au 10 810 643 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 30 437 actions auto-détenues au 31 décembre 2023 privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2023 à 16 933 244.

7.1.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La répartition de l'actionnariat d'INEA est équilibrée entre les dirigeants-fondateurs (13 %), des investisseurs institutionnels (21 %), des family offices (44 %), et un flottant de 22 %.



7.1.1.1 Actionnariat d'INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

31/12/2023	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exercables en AG	% en droits de vote exercables
BANOKA	959 595	8,9 %	1 557 798	9,2 %	1 557 798	9,2 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	8,8 %	1 494 414	8,8 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,4 %	75 000	0,4 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	255 000	1,5 %	255 000	1,5 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	20,5 %	3 382 212	19,9 %	3 382 212	19,9 %
GEST	577 120	5,3 %	1 154 240	6,8 %	1 154 240	6,8 %
GEST Invest	858 807	7,9 %	1 414 960	8,3 %	1 414 960	8,4 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 435 927	13,2 %	2 569 200	15,1 %	2 569 200	15,2 %
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1 %	444 438	2,6 %	444 438	2,6 %
SCI Allianz Immobilier Durable 18	256 410	2,4 %	512 820	3,0 %	512 820	3,0 %
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2 %	256 410	1,5 %	256 410	1,5 %
SOUS-TOTAL IMMOVALOR GESTION⁽¹⁾	829 053	7,6 %	1 213 668	7,2 %	1 213 668	7,2 %
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,6 %	1 799 996	10,6 %
SERIMNIR	779 643	7,2 %	1 559 286	9,2 %	1 559 286	9,2 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,3 %	555 552	3,3 %
TOTAL	6 726 016	62,0 %	11 079 914	65,3 %	11 079 914	65,4 %

(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

Parmi les actionnaires d'INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2023 :

- SCI Allianz Immobilier Durable 18, SCI Allianz Value Pierre, SERIMNIR SA, MACIF et GEST ont des droits de vote double ;
- GEST INVEST, BANOKA et FEDORA détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- DIABOLO HOLDING, Catherine AUGENBLICK et SURAVENIR ont des droits de vote simple.

7.1.1.2 Évolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2022, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2022	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	959 595	8,9 %	1 787 798	10,8 %	1 787 798	10,8 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	9,1 %	1 494 414	9,1 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,5 %	75 000	0,5 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	255 000	1,5 %	255 000	1,5 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	20,5 %	3 612 212	21,9 %	3 612 212	21,9 %
GEST	577 120	5,3 %	1 154 240	7,0 %	1 154 240	7,0 %
GEST Invest	849 404	7,8 %	1 371 319	8,3 %	1 371 319	8,3 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 426 524	13,2 %	2 525 559	15,3 %	2 525 559	15,3 %
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1 %	444 438	2,7 %	444 438	2,7 %
SCI Allianz Immobilier Durable	256 410	2,4 %	512 820	3,1 %	512 820	3,1 %
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2 %	256 410	1,6 %	256 410	1,6 %
SOUS-TOTAL IMMOVALOR GESTION⁽¹⁾	829 053	7,6 %	1 213 668	7,4 %	1 213 668	7,4 %
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,9 %	1 799 996	10,9 %
SERIMNIR	779 643	7,2 %	1 559 286	9,4 %	1 559 286	9,5 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,4 %	555 552	3,4 %
TOTAL	6 716 613	62,0 %	11 266 273	68,2 %	11 266 273	68,4 %

(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2021, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2021	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	1 189 595	14,0 %	2 017 798	14,6 %	2 017 798	14,6 %
FEDORA	936 248	11,0 %	1 494 414	10,8 %	1 494 414	10,8 %
Diabolo Holding et Catherine Augenblick	100 000	1,2 %	100 000	0,8 %	100 000	0,8 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	26,3 %	3 612 212	26,2 %	3 612 212	26,2 %
GEST	577 120	6,8 %	1 154 240	8,4 %	1 154 240	8,4 %
GEST Invest	556 453	6,6 %	1 082 901	7,8 %	1 082 901	7,8 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 133 573	13,4 %	2 232 608	16,2 %	2 232 608	16,2 %
MACIF	899 998	10,6 %	1 799 996	13,1 %	1 799 996	13,1 %
SERIMNIR	812 543	9,6 %	1 625 086	11,8 %	1 625 086	11,8 %
TOTAL ACTIONNAIRES > 5 %	5 071 957	60,0 %	9 269 902	67,2 %	9 269 92	67,3 %
Autres actionnaires	382 809	4,5 %	494 520	3,6 %	494 520	3,6 %
Actions auto-détenues	10 354	0,1 %	10 354	0,1 %	-	-
TOTAL	8 455 859	100 %	13 790 106	100 %	13 779 752	100 %

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 %
TOTAL ACTIONNAIRES > 5 %	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 ⁽¹⁾	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.

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 2023

La Société n'a réalisé aucun renforcement de ses fonds propres en 2023, et l'actionnariat est resté stable sur l'exercice.

7.1.2.2 Franchissements de seuils

Franchissement de seuils légaux : article L. 233-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 des statuts)

À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 et/ou notifiées directement à INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2023 est détenu comme suit : Personnes possédant, directement ou indirectement, plus de :

- 1/20^e du capital ou des droits de vote : MACIF (en capital), SERIMNIR, SURAVENTIR (en capital) et IMMOVALOR GESTION (en cumulé avec les participations de ses 3 SCI Allianz) ;
- 1/10^e du capital ou des droits de vote : MACIF (en droits de vote), le concert « GEST et GEST INVEST » (en capital) ;
- 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 : le concert Banoka/ Fedora/ Diabolo Holding/ Augenblick ;
- 1/4 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/2 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 2/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 18/20^e du capital ou des droits de vote : néant ;
- 19/20^e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée au titre de l'exercice 2023 des franchissements de seuils suivants dont les extraits ci-dessous ressortent des déclarations publiées sur le site de l'AMF (auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations), savoir :

- Par courrier reçu du 20 avril 2023 (Avis AMF n°223C0607), le concert composé de Gest et de Gest Invest a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 3 avril 2023, directement et indirectement, le seuil de 15% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir directement et indirectement à cette date 1 425 191 actions Foncière INEA représentant 2 524 226 droits de vote, soit 13,15% du capital et 14,71% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuil résulte d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Foncière INEA.
- Par courrier reçu du 6 juin 2023 (Avis AMF n°223C0825), le concert composé de Gest et de Gest Invest a déclaré avoir franchi en hausse, le 1^{er} juin 2023, directement et indirectement, le seuil de 15% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir directement et indirectement à cette date 1 430 091 actions Foncière INEA représentant 2 563 364 droits de vote, soit 13,19% du capital et 15,11% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuil résulte de la diminution du nombre total de droits de vote de la société Foncière INEA.

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 2023), 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 2023 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 des salariés de GEST (les « Bénéficiaires »), prévu sur une période de 6 ans expirant en 2026 (cf. la 17^e résolution de l'Assemblée générale d'INEA du 12 juin 2019, étant rappelé que ladite Assemblée a décidé que GEST -qui contrôle GEST INVEST- prend en charge tous les coûts directs et indirects liés aux AGA. La cession intervenue le 16 février 2023 (ci-dessous mentionnée) a permis à INEA de remplir à bonne date ses engagements contractés envers les Bénéficiaires.

Date	Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler ⁽¹⁾	Opérations ⁽²⁾	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
16/02/2023		Cession	4 833	43,40	209 752,20

(1) Selon l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, le Directeur général, le Directeur général unique, le Directeur général délégué ou le gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées ci-dessus ».

(2) Au nom et pour le compte d'une personne morale, indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (via une société elle-même contrôlée par leur holding personnelle respective), que Philippe Rosio dirige.

D'autre part, GEST INVEST a effectué les acquisitions des titres INEA suivantes :

Date de la transaction	Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler ⁽¹⁾	Opérations ⁽²⁾	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
13/03/2023		Acquisition	3500	41,000	143 500,00
11/05/2023		Acquisition	4000	40,050	160 200,00
23/05/2023		Acquisition	900	36,000	32 400,004
23/06/2023		Acquisition	500	37,380	18 690,00
20/09/2023		Acquisition	135	37,000	4 995,00
05/10/2023		Acquisition	308	36,900	11 365,20
09/10/2023		Acquisition	51	37,410	1 907,91
10/10/2023		Acquisition	315	37,000	11 665,00
11/10/2023		Acquisition	30	37,450	1 123,50
12/10/2023		Acquisition	130	37,410	4 863,30
13/10/2023		Acquisition	14	37,500	525,00
17/10/2023		Acquisition	160	37,410	5 985,60
18/10/2023		Acquisition	30	37,470	1 124,10
19/10/2023		Acquisition	510	37,310	19 028,10
20/10/2023		Acquisition	300	37,190	11 157,00
24/10/2023		Acquisition	570	36,440	20 770,80
25/10/2023		Acquisition	50	37,070	1 853,50
26/10/2023		Acquisition	34	37,080	1 260,72
27/10/2023		Acquisition	87	37,330	3 247,71
02/11/2023		Acquisition	96	37,400	3 590,40
03/11/2023		Acquisition	10	37,920	379,20
06/11/2023		Acquisition	10	38,000	380,00
07/11/2023		Acquisition	60	37,820	2 269,20
08/11/2023		Acquisition	15	38,000	570,00
09/11/2023		Acquisition	180	37,610	6 769,80
10/11/2023		Acquisition	240	37,920	9 100,80
06/12/2023		Acquisition	180	33,660	6 058,80
07/12/2023		Acquisition	60	34,010	2 040,60
08/12/2023		Acquisition	35	34,660	1 213,10
11/12/2023		Acquisition	37	35,130	1 299,81
12/12/2023		Acquisition	35	35,750	1 251,25
13/12/2023		Acquisition	9	36,960	332,64
14/12/2023		Acquisition	38	36,790	1 398,02
15/12/2023		Acquisition	120	36,580	4 389,60
18/12/2023		Acquisition	200	36,750	7 350,00
19/12/2023		Acquisition	130	36,880	4 794,40
20/12/2023		Acquisition	67	36,940	2 474,98
21/12/2023		Acquisition	300	35,940	10 782,00
22/12/2023		Acquisition	230	35,610	8 190,30
27/12/2023		Acquisition	60	36,250	2 175,00
28/12/2023		Acquisition	2	37,00	74,00
29/12/2023		Acquisition	10	38,00	380

(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

Code LEI : 9695000H29HRRE478062

Mnémonique : INEA

Code Reuters : INEA.PA

Code Bloomberg : INEA FP

Marché : Euronext Paris – Compartiment B

Nombre d'actions au 31 décembre 2023 : 10 841 080

Capitalisation au 31 décembre 2023 : 412 millions d'euros

7.2.2 DONNÉES CLÉS SUR 3 ANS

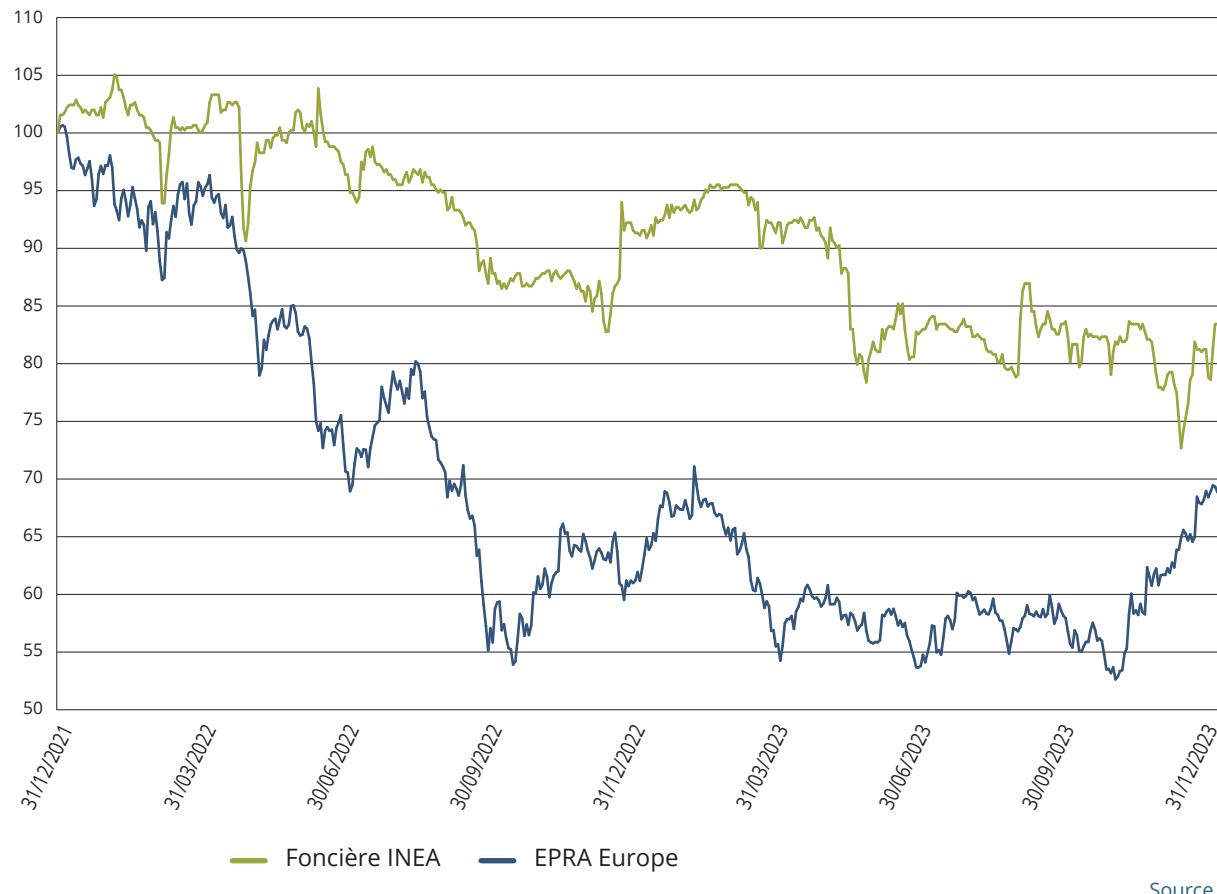
	2023	2022	2021
Capitalisation boursière au 31 décembre (€)	411 961 040	449 904 820	387 278 342
Nombre d'actions	10 841 080	10 841 080	8 455 859
Cours de clôture au 31 décembre (€)	38,0	41,5	45,80
Cours le plus haut (€)	43,5	47,8	46,20
Cours le plus bas (€)	33,1	37,7	37,10
Cours moyen en clôture (€)	39,0	43,6	41,60

7.2.3 COURS DE BOURSE ET TRANSACTIONS MENSUELLES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

2023	Cours le plus haut (€)	Cours le plus bas (€)	Cours de clôture (€)	Volume d'actions échangées
Janvier	42,70	41,40	42,40	4 064
Février	43,50	42,50	43,50	7 783
Mars	43,50	41,00	41,90	8 941
Avril	42,20	40,60	40,60	2 729
Mai	41,80	35,70	36,90	17 239
Juin	38,80	36,60	38,00	6 728
Juillet	38,30	37,50	37,50	3 075
Août	39,60	35,90	39,60	8 920
Septembre	39,60	36,50	37,20	6 160
Octobre	37,80	36,00	37,30	6 910
Novembre	38,10	35,40	35,60	6 931
Décembre	38,00	33,10	38,00	24 433

Sur deux ans, le cours d'INEA a affiché sa résilience (-17%) dans un marché largement défavorable à l'immobilier de bureau coté, et a de ce point de vue surperformé l'indice EPRA Europe (-31%).

ÉVOLUTION DE FONCIÈRE INEA ET DE L'INDICE EPRA EUROPE EN DIVIDENDES RÉINVESTIS DEPUIS LE 31/12/2021
 (BASE 100 AU 31/12/2021)



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 réunion de 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 direct (sauf interdiction de rassemblement par les autorités gouvernementales) entre l'équipe dirigeante, les analystes financiers et les actionnaires. En 2023, la Société a ajouté un moment d'échange avec ses actionnaires, en organisant une présentation à distance (webcast) de ses résultats semestriels, fin juillet. Cette présentation semestrielle sera pérennisée.

Au-delà de ces évènements, 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 2024 :

- communiqué sur les résultats de l'exercice 2023 : 28 février 2024
- publication du Document Universel d'Enregistrement : 3 avril 2024
- communiqué sur le chiffre d'affaires du premier trimestre 2024 : 23 avril 2024
- Assemblée générale : 22 mai 2024
- communiqué sur les résultats du premier semestre 2024 : 25 juillet 2024
- Publication du rapport financier Semestriel 2024 : 25 juillet 2024
- Communiqué sur le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'année : 15 octobre 2024

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 2022	Exercice 2021	Exercice 2020
Nombre d'actions ⁽¹⁾	10 810 569	8 438 658	8 455 419
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,60 €
DIVIDENDE TOTAL	29 188 536	22 784 377	21 984 089

(1) Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende

7.4.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC telles qu'indiquées page 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 2023, 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 2024 au titre de l'exercice 2023) et au moins 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2025 au titre de l'exercice 2023). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par INEA.

Les dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques).

7.4.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il sera proposé aux actionnaires de statuer sur la proposition de résolution suivante :

"Affectation du résultat de l'exercice 2023 - 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 2023 d'un montant de 5 140 615,06 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 82 379,70 euros, ressort en un bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros,
- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2023 à 141 664 871,54 euros ;

décide :

- de prélever une somme de 24 309 070,98 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, formerait un résultat distribuable de 29 532 065,74 euros ;

d'affecter ce résultat total distribuable de 29 532 065,74 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 261 149,74 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 4 961 845,02 euros),
- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 4 961 845,02 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 24 309 070,98 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 2023 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 2,24 (2,2423) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,46 (0,4577) 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 29 février 2024 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté ;
- en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
- dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 29 mai 2024.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2024 (soit 0,46 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2024 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 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 2024, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt du 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 2023, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2022 (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 0,46 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.

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

INFORMATION SUR LE CAPITAL SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale devra rappeler que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020
Nombre d'actions ⁽¹⁾	10 810 569	8 438 658	8 455 419
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,60 €
DIVIDENDE TOTAL	29 188 536	22 784 377	21 984 089

(1) Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende.

7.5 INFORMATION SUR LE CAPITAL SOCIAL

7.5.1 CAPITAL ACTUEL

À la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2023), le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros. Il est divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

7.5.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Date de la réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital (en €)	Prime d'émission par action (en €)	Montant des primes d'émission (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
24 juin 2022	Augmentation de capital	2 385 221	34 323 330,19	30,61	73 011 614,81	45,00	156 003 141,19
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 2023 au titre des attributions d'Actions Gratuites, décidées et mises en place en 2019.

7.5.3.2 Rapport spécial du Conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous rendre compte des opérations réalisées au cours de l'exercice 2023 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 17^{ème} résolution) a voté la mise en œuvre d'un plan d'attribution gratuite sur 6 ans au profit des cinq salariés (à la date précitée) de la société GEST (société liée à la Société) (ensemble ou séparément les « Bénéficiaires »), portant sur un total de 35.000 actions INEA existantes (les « Actions Gratuites ») représentant (à la date précitée) 0,42 % du capital de la Société (la 17^e résolution ayant limité l'attribution à 1 % maximum du capital social d'INEA) et ce, sous condition de présence et, pour partie des Actions Gratuites, sous conditions de performance à remplir par les Bénéficiaires.

Les Bénéficiaires doivent conserver 50 % des Actions Gratuites pendant une durée minimale de 1 an et 50 % pendant une durée minimale de 2 ans à compter de chaque acquisition définitive (les « Périodes de Conservation »), étant rappelé que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de cette attribution d'Actions Gratuites aux salariés de GEST sont supportés par GEST.

Identité des bénéficiaires des Actions Gratuites

	Nombre d'Actions Gratuites attribuées	Valeur unitaire des actions (en euros)
Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux, à raison des mandats et fonctions exercés chez Foncière INEA, par Foncière INEA et par les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.	néant	néant
Actions attribuées à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code précité.	néant	néant
Actions attribuées gratuitement par Foncière INEA et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à chacun des dix salariés de Foncière INEA non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé.	n.a	n.a
Actions attribuées gratuitement par Foncière INEA et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des actions attribuées entre les catégories de ces bénéficiaires.	35 000 actions attribuées par Foncière INEA au profit de 5 salariés de GEST (sans distinction de catégorie de bénéficiaire) le 23 juillet 2019 dont 19 333 actions soumises à des conditions de performance.	42 € (cours d'ouverture le 23 juillet 2019).

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

INFORMATION SUR LE CAPITAL SOCIAL

Actions Foncière INEA attribuées gratuitement aux salariés de GEST et acquises définitivement par ces derniers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023

	2023
Date de l'AG ⁽¹⁾	12 juin 2019
Date du CA ⁽²⁾	23 juillet 2019
Nombre de Bénéficiaires de la société GEST	5
Nombre d'actions initialement attribuées sur 6 ans (2019-2026) aux 5 Bénéficiaires avec une partie soumise à conditions de performance et sous condition de présence	35 000
Nombre d'actions susceptibles d'être acquises au 31 décembre	4 833
Nombre d'actions acquises (date d'acquisition et valeur unitaire à ladite date) pour le premier quota et pour le second quota, tous deux sous condition de présence à la date d'acquisition mais sans conditions de performance	1 611 30 avril 2023 40,60 €
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)	3 222 30 avril 2023 40,60 €
Nombre total d'actions acquises au 31 décembre	4 833
Période de conservation	1 an pour la moitié des 4 833 (2 417) 2 ans pour les 2 416 restant
Nombre cumulé d'actions acquises par les Bénéficiaires	20 498
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	0

(1) AG signifie 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 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 INEA sous condition de présence et, pour partie, sous conditions de performance.

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 22 mai 2024.

Le Conseil d'administration.

7.5.4 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL (AU 31 DÉCEMBRE 2023)

Il est rappelé que l'Euro PP « Green » (émis par INEA le 21 février 2018) se décomposait notamment en deux emprunts obligataires dont le premier constitué de 305 obligations (au porteur) émises de 100 000 EUR de valeur nominale unitaire (Euroclear France code ISIN FR0013318169) a été définitivement remboursé en date du 21/02/2024.

Il ne reste donc plus que le second emprunt constitué de 345 obligations au porteur à maturité du 21 février 2025 (cf le tableau ci-dessous) :

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)	21/02/2024
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	Uptevia 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 en date du 22 avril 2022 au Conseil d'administration différentes délégations de compétences financières lui permettant de procéder à des émissions de valeurs mobilières pour lever des fonds nécessaires aux besoins de son développement.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière très synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Il sera proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée, de renouveler au Conseil d'administration (pour une durée identique) ces diverses autorisations qui ont été données pour une durée expirant en juin 2024 de telle sorte que le Conseil d'administration soit habilité à saisir, au-delà de la date précitée, toutes les opportunités qui se présenteront pour financer son programme d'acquisition d'actifs immobiliers projeté dans son second plan quinquennal.

7.5.5.1 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 22 avril 2022 (ci-après « l'AGM ») : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 22 avril 2022
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (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).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
3. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (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).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
4. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L.411.2, 1 ^o du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (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 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽⁴⁾	26 mois
5. Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (29 ^e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
6. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (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).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
Délégation donnée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 10 mai 2023 : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée		
1. Délégation de compétence au Conseil d'administration en cas en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes. (28 ^e résolution de ladite Assemblée du 10 mai 2023)*	Dans la limite de 20 % du capital par an et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	18 mois

(1) En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'Actions Gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

(2) Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital immédiates ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées, ne pourra être supérieur à 200 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (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 200 000 000 € (33^e résolution de l'AGM).

7.5.5.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétences

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 22 avril 2022 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
<p>1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (25^e résolution de l'AGM).</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.</p> <p>Plafond global en nominal : 100 millions d'euros</p>	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
<p>2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (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).</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM</p> <p>Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis.</p>	<p>Il a été fait usage (en partie) de cette délégation de compétences comme suit : Le Conseil d'administration du 1^{er} juin 2022, usant de cette délégation, a approuvé le principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant total compris entre un minimum de 120 millions d'euros et un maximum de 150 millions d'euros environ et pour un prix minimum par action à émettre (i) ne pouvant être inférieur à 45 euros et (ii) ne pouvant pas dépasser le cours de clôture de l'action de la Société la veille de l'approbation du prospectus relatif à l'augmentation de capital par l'AMF. Le Conseil d'administration susvisé a subdélégué au Président directeur général les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et de fixer les modalités définitives de l'augmentation de capital.</p> <p>Le Président directeur général (usant de ladite subdélégation) a décidé le 1^{er} juin 2022 de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal maximum de 39 111 242,94 euros par émission d'un maximum de 2 717 946 actions ordinaires nouvelles à souscrire et libérer en numéraire, pour un prix de souscription de 45 euros par action nouvelle (14,39 euros de valeur nominale et 30,61 euros de prime d'émission).</p> <p>Le Président directeur général a constaté en date du 24 juin 2022 la réalisation définitive de l'augmentation de capital et les souscriptions à 2 385 221 actions nouvelles, entièrement libérées à hauteur de 34 323 330,19 euros de nominal, assorties d'une prime d'émission de 73 011 614,81 euros.</p>
<p>3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (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).</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.</p> <p>Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées.</p>	<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, 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^o du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (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).

Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.

Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.

Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital (avec plafond de 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis).

5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (29^e résolution de l'AGM).

Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.

Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.

Plafond global en nominal : dans la limite de 10 % du capital (avec plafond de 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis).

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).

Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.

Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.

Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis.

Délégation donnée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 10 mai 2023 (ci-après « l'AGM

1. Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes (28^e résolution de ladite Assemblée du 10 mai 2023)

Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.

Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'Assemblée du 10 mai 2023.

Plafond global : dans la limite de 20 % du capital par an et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis).

7.5.6 RACHATS D'ACTIONS PROPRES

7.5.6.1 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2023 (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 10 mai 2023 (aux termes de sa 22^{ème} résolution).

Rachat d'actions aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes d'INEA

La Société a effectué un rachat (par bloc hors marché) en février 2023 de 4 833 actions INEA représentant, sur la base du nombre d'actions (10 841 080) composant le capital social à cette date, 0,04 % du capital, au cours de 43,40 euros et moyennant des frais de négociation (0,36 % TTC) de 755,10 euros (l'ensemble ayant été refacturé à GEST). Ces 4 833 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 les précisions sont fournies au paragraphe 7.5.3 ci-dessus auquel il est fait renvoi exprès).

La Société, à la date du présent document d'enregistrement universel (exercice 2023), détient 4.125 actions propres qui ont été acquises en vue de la couverture du plan d'Actions Gratuites pour la prochaine échéance contractuelle fixée à la fin avril 2024.

Rachat d'actions aux fins d'animation du Contrat de liquidité d'INEA

La Société a également effectué en 2023 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 2023, la Société détenait au titre du contrat de liquidité 30 437 actions propres représentant 0,28 % de son capital social (ce dernier composé de 10 841 080 actions à ladite date) pour une valeur de 1 156 606 euros.

Rachat d'actions en vue d'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés

Il est rappelé que l'Assemblée générale du 10 mai 2023 a autorisé le Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2024) 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 2023, aucun programme de rachat d'actions propres en vue d'une réduction de capital social n'a été lancé par INEA.

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 10 mai 2023 au Conseil d'administration pour procéder, en application des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à l'achat d'un nombre d'actions représentant jusqu'à 10% du capital (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) de la Société à une durée de 18 mois expirant en novembre 2024. Il sera demandé aux actionnaires (dans les termes de la 15^e résolution soumise à leurs suffrages) de la renouveler, pour une nouvelle durée de 18 mois expirant le 21 novembre 2025 (minuit), et ce, dans la limite de 10 % du capital social (ajusté le cas échéant de toute modification au titre d'opérations pouvant l'affecter, survenue postérieurement à cette autorisation et pendant sa durée) et pour un prix d'achat maximum (hors frais) de 60 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Descriptif du programme de rachat d'actions

Sous réserve du vote favorable de l'Assemblée du 22 mai 2024, la Société communique ci-dessous (en application de l'article 241-1 et suivant du règlement général de l'AMF et du règlement délégué UE 2016/1052 art. 2, 1) un ensemble d'éléments constitutifs du descriptif du programme de rachat d'actions propres (le "Programme de rachat") pendant la durée d'autorisation précitée expirant le 21 novembre 2025 à minuit (la "Durée du Programme de rachat"), étant rappelé au préalable qu'au 29 février 2024 la Société détient 30 437 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 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 prévu pour une durée (rachats inclus) expirant en avril 2026 ;
- de conserver les titres pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;
- plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

2. Montant pécuniaire maximal alloué au Programme de rachat

Le prix maximal d'achat ressort à 60 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 15e résolution de l'Assemblée du 22 mai 2024). A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 29 février 2024 de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le montant maximal théorique alloué est estimé à 65 046 480 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 29 février 2024 de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises est estimé à 1 084 108. Il est indiqué, à toutes fins utiles, que le nombre maximal d'actions à racheter pour couvrir le plan d'actions gratuites pour la durée du Programme de rachat soumis au vote de l'Assemblée du 22 mai 2024 et expirant le 21 novembre 2025 ressort à 4 125 actions (hors éventuels ajustements contractuels).

4. Durée du Programme de rachat

La durée du Programme de rachat est de 18 mois, à compter de l'Assemblée du 22 mai 2024, expirant le 21 novembre 2025 minuit.

5. Modalités des rachats

La Société se réserve la faculté d'utiliser l'intégralité du Programme de rachat. L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment dans le cadre de transactions négociées notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs de titres, sur le marché ou hors marché, en une ou plusieurs fois, aux époques que le Conseil d'administration appréciera. La part du Programme de rachat qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société (et jusqu'à la fin de la période d'offre). Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société.

7.5.7 BILAN ANNUEL 2023 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2023 (après Bourse) fait ressortir les moyens suivants :

- 30.437 actions INEA ;
- 452.256 euros.

Au 31 décembre 2023 (au titre du second semestre 2023), il a été négocié :

- à l'achat, un total de 4.804 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune), représentant 766 transactions, pour 176.543,30 euros (achetées à un cours moyen de 36,75 euros) ;
- et à la vente, un total de 5 766 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 371 transactions, pour 214.926,51 euros (vendues à un cours moyen de 37,27 euros).

Il est rappelé que le bilan semestriel (du contrat) au 30 juin 2023 faisait ressortir les moyens suivants :

- 31 399 actions INEA ;
- 405 853 euros.

Au 30 juin 2023 (au titre du premier semestre 2023) il a été négocié :

- à l'achat, un total de 8 087 titres (522 transactions) pour 326 022 € (achetées à un cours moyen de 40,31 euros) ; et
- à la vente un total de 5 451 titres (322 transactions) pour 219 562 euros (vendues à un cours moyen de 40,28 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) dont il sera demandé le renouvellement lors de la prochaine Assemblée 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 de 200 millions d'euros (et à 200 millions d'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 millions d'euros
- l'attribution en 2019 d'un pourcentage d'actions gratuites existantes de Foncière INEA représentant un maximum de 1 % du capital social d'INEA au profit de salariés de GEST (sur une période expirant en 2026) ;
- 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 sous la forme de deux emprunts obligataires) dont l'un de 30,5 millions d'euros a été entièrement remboursé le 21 février 2024 et l'autre d'un montant de 34,5 millions d'euros est à échéance du 21 février 2025 ;
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 22 avril 2022 en cours de validité dont il sera demandé le renouvellement à la prochaine Assemblée, permettant au Conseil de procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d'achat unitaire de 60 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 9.2 pages 244 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 2023 de la part du capital de la Société, objet de nantissements, lorsqu'elle représente un pourcentage significatif.

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST INVEST	CIC	250 816	2,31 %
GEST INVEST	CABP	412 147	3,80 %
GEST INVEST	BPRP	30 395	0,28 %
GEST	LCL	199 150	1,84 %
GEST	CIC	23 500	0,22 %

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissements d'actifs.

Type de nantissement/hypothèques	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nanti	Total du poste de bilan correspondant	%
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE MIXTE DU 22 MAI 2024	216	
8.2 SYNTHÈSE DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS NUMÉRO 24 À 28 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	217	
8.3 ORDRE DU JOUR	221	
8.3.1 De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	221	
8.3.2 De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	221	
8.4 TEXTES DES RÉSOLUTIONS	222	
8.4.1 De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	222	
8.4.2 De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	227	
8.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	237	

8.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE MIXTE DU 22 MAI 2024

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions du quorum et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous vous demanderons de statuer sur nos propositions de renouvellement des différentes délégations de compétence et/ou de pouvoirs précédemment consenties au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 22 avril 2022 en matière financière dont la durée prendra fin le 21 juin 2024 (et le 9 novembre 2024 pour les délégations attachées aux émissions réservées à une catégorie de personnes dénommées).

Vous trouverez en page 217 des présentes l'état des délégations et autorisations en cours consenties par l'Assemblée générale précitée au Conseil d'administration et l'état de leur utilisation.

Sur le plan pratique, Foncière INEA doit pouvoir être dotée en continu de la flexibilité et de la réactivité nécessaires pour lui permettre de renforcer ses fonds propres et de saisir les opportunités stratégiques qui se présenteront à elle.

Elle ne peut le faire que si son Conseil d'administration a été habilité par les actionnaires à choisir, notamment en fonction de l'évolution des conditions de marché et de ses besoins de financement, les moyens les plus adéquats pour financer telle opportunité d'acquisition ou d'investissement, aux moments et selon des modalités qui lui paraîtront les mieux adaptés.

La levée de nouveaux fonds, au travers des nouvelles délégations financières que vous voudrez bien lui accorder, permettra au Conseil de financer la poursuite de son second plan quinquennal de croissance et plus généralement d'accroître la valorisation globale de la Société.

Le Conseil d'Administration établira à chaque usage de ces autorisations, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, un rapport destiné aux actionnaires décrivant les conditions définitives de l'opération.

Les nouvelles autorisations/délégations de compétences consenties au Conseil d'administration priveront d'effet (à compter de la date où votre assemblée les consentira) toutes autorisations/délégations antérieures en totalité (si non utilisées) ou pour la partie non utilisée (si utilisées en partie) et ayant le même objet.

Aussi, après la 17^e résolution relative à une autorisation à donner à d'éventuelles capitalisations de réserves et primes d'émission, il vous sera demandé tout d'abord d'approuver, sous la 18^e résolution, une délégation de compétence (et de pouvoirs) à conférer au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission 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 maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires (le but étant d'inviter ces derniers à prendre part financièrement à la poursuite du plan de croissance d'INEA).

Puis, aux termes de la 19^e résolution, l'Assemblée sera appelée à statuer sur une délégation de compétence (et de pouvoirs) 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'objectif est ici d'élargir le capital à l'entrée de nouveaux investisseurs qui ont fait savoir qu'ils étaient prêts à suivre l'opération proposée pour un montant arrêté.

Les 20^e à 22^e résolutions concernent quant à elles des délégations de compétences (et de pouvoirs) à consentir au Conseil en perspective de projets d'augmentations de capital à réaliser sans droit préférentiel de souscription des actionnaires qui seraient à réserver dans les limites et conditions qui y sont mentionnées soit à un cercle restreint d'investisseurs, soit à des opérations d'apport et/ou d'échange de titres, (cf la synthèse des résolutions en annexe des présentes).

Par ailleurs, il vous appartiendra de vous prononcer (sous la 23^e résolution) sur une autorisation à donner au Conseil d'administration, pour lui permettre de fixer, dans les cas d'émissions de titres effectuées sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (en application des 19^e et 20^e résolutions), le prix d'émission, dans la limite d'une décote maximale de 5 % du capital social par an (étant rappelé que la limite légale est de 10% par an) et sous réserve des modalités déterminées par l'Assemblée générale.

Sera également soumise aux suffrages des actionnaires une délégation de compétence à donner au Conseil dans le cadre des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires relative à une possibilité d'augmenter le nombre de titres à émettre et ce, dans les 30 jours de la clôture de la souscription dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que l'émission initiale, dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée (cf la 24^e résolution).

Enfin, l'autorisation de l'Assemblée sera sollicitée (sous la 25^e résolution) aux fins d'accorder au Conseil d'administration une délégation de compétences pour réserver des levées de fonds à une catégorie de personnes ciblée (notamment des sociétés familiales, d'assurance, d'investissement ou des fonds gestionnaires d'épargne collective français ou étrangers, investissant, directement ou indirectement, à titre habituel, ou ayant investi au cours des 36 derniers mois pour au moins 5 000 000 € dans les valeurs moyennes et petites cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation en France ou à l'étranger).

Il appartiendra à l'Assemblée de confirmer les plafonds globaux proposés dans le cadre des délégations de compétences et de pouvoirs données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres (26^e résolution).

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 2023 et depuis le début de l'exercice en cours, figurent (et nous y faisons renvoi exprès) aux chapitres 1 « Présentation du Groupe et de ses activités » et 5 « Commentaires sur l'exercice » du présent Document d'enregistrement universel.

Par ailleurs, les informations à communiquer en application de l'article R 225-114 du code de commerce, dans le cadre des délégations de compétence et de pouvoirs sollicitées pour les émissions susvisées, notamment le montant maximal des opérations et émissions de titres envisagées (plafonds autorisés), les motifs des émissions proposées et le cas échéant des propositions de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ainsi que les durées des autorisations réclamées sont mentionnés dans la synthèse (page 217 ci-dessous) du texte des résolutions relevant des conditions de l'Assemblée générale extraordinaire objet du présent rapport - le texte complet desdites résolutions figure en page 222 et suivants des présentes-.

Les différents rapports des commissaires aux comptes relatifs aux opérations objet du présent rapport du Conseil d'administration sont mis à la disposition des actionnaires dans les conditions légales et notamment sur le site internet de la Société.

Le Conseil d'administration

8.2 SYNTHÈSE DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS NUMÉRO 17 À 26 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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 17^e 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 en droit 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 26^e 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 18^e résolution)

Dans la perspective de procurer à la Société les capitaux nécessaires au financement des prochaines acquisitions d'actifs immobiliers de la Société en lien avec la poursuite et le développement de son second plan quinquennal de croissance, 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) d'effectuer des émissions de titres avec maintien du droit préférentiel de souscription - le Conseil décidant ici d'associer les actionnaires d'INEA à ces opérations, en les invitant à participer aux émissions qui seront proposées-.

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'impacterait sur le plafond spécifique visé à la 26^e 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 19^e résolution)

Cette délégation tient compte du fait que 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. INEA pourrait ainsi s'appuyer sur les nouvelles ressources proposées par ces tiers. Il est cependant prévu aux termes de cette résolution 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 20^e résolution ci-dessous (le montant global des émissions s'imputant sur le plafond relatif aux augmentations de capital visé sous la 26^e résolution ci-dessous).

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme serait limité à 20% du capital social par an; 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 26^e 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 dans la limite stipulée sous la 23^e résolution.

Le conseil d'administration ne pourrait pas utiliser cette délégation de compétence en période d'offre publique visant les titres de la Société (à compter du dépôt de l'offre jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée)

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^o du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (objet de la 20^e 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 prisée 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 19^e résolution ci-dessus, seraient limitées à 10% du capital social par an au jour de l'émission (soit en dessous du plafond légal de 20%).

Le conseil d'administration ne pourrait pas utiliser cette délégation de compétence en période d'offre publique visant les titres de la Société (à compter du dépôt de l'offre jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée)

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 26^e 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 21^e 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 INEA 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'imputera sur le plafond spécifique visé sous la 26^e 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'imputera sur le montant spécifique visé sous la 26^e 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 22^e 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 INEA émises à cet effet, et de permettre ainsi à INEA 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 26^e résolution.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des dix-neuvième et vingtième 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 23^e 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 19^e et 20^e 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^e 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 précédent la date de fixation du prix d'émission, diminué éventuellement d'une décote maximale de 5 % ; 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 5 % ;
- 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 24^e 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 18^e, 19^e et 20^e résolutions ci-dessus) et 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 26^e résolution.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes (objet de la 25^e résolution)

Foncière INEA et ses actionnaires peuvent avoir intérêt à réserver une ou plusieurs levées de fonds à une catégorie de personnes ciblée par l'Assemblée comme étant à même d'apporter à bref délai des financements adaptés aux besoins et au développement d'INEA. Ce type d'émission qui offre une marge de réactivité et de flexibilité permettant à la Société de préserver sa compétitivité, conduit mécaniquement à une suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Il est donc proposé à l'Assemblée de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois) l'ensemble des compétences (et pouvoirs) nécessaires afin qu'il puisse 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes ci-après définies :

- des sociétés familiales, d'assurance, d'investissement ou des fonds gestionnaires d'épargne collective français ou étrangers en ce compris toute société gérant un ou plusieurs organismes de placement collectifs), investissant, directement ou indirectement, à titre habituel, ou ayant investi au cours des 36 derniers mois pour au moins Cinq millions d'euros (5 000 000 €), dans les valeurs moyennes et petites cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (type Euronext Growth), en France ou à l'étranger ; et/ou
- des sociétés ou groupes français ou étrangers (i) ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier et/ou une activité de foncière ou (ii) détenant, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés exerçant des activités d'asset management immobilier.

Il serait délégué au Conseil d'administration le soin d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein de la catégorie de personnes ci-dessus et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux dans les limites des plafonds visés ci-dessous.

Le montant nominal maximum total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social par an et s'imputerait sur le plafond global relatif aux augmentations de capital (mentionné sous la 26^e résolution ci-dessous).

Le montant nominal maximum 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 pourrait être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) et s'imputerait sur le plafond global relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances (mentionné sous la 26^e résolution ci-dessous).

Le prix d'émission des actions nouvelles à émettre ou auxquelles seraient susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devrait au moins être égal à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des vingt (20) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant sa fixation, diminué éventuellement d'une décote maximale de 5% ; le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des vingt (20) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant sa fixation, diminué éventuellement d'une décote maximale de 5%.

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 26^e 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 lors des émissions susceptibles d'être effectuées en application des 18^e, 19^e, 20^e, 21^e, 22^e, 23^e et 25^e résolutions (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 18^e à 23^e résolutions et de la 25^e résolution.

8.3 ORDRE DU JOUR

8.3.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur la gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.
- Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2023.
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2023.
- Affectation du résultat de l'exercice 2023 – 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.
- 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 2023.
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2024.
- 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 2023.
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2024.
- 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 2023.
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris – pour l'exercice 2024.
- Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'audit et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Valérie Guillen.
- Nomination de la société Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire en remplacement de la société KPMG dont le mandat vient à expiration.
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.
- Pouvoirs pour les formalités.

8.3.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 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^o 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 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.

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes.
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des dix-neuvième et vingtième 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 2023)

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 2023, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 5 140 615,06 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 2023 ne font ressortir aucune charge ou dépense somptuaire telle que visée à l'article 39-4 du Code général des impôts ni charge non déductible du résultat fiscal.

Deuxième résolution (Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2023)

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 2023.

Troisième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2023)

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 2023 ainsi que les opérations transcrives dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2023 – 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 2023 d'un montant de 5 140 615,06 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 82 379,70 euros, ressort en un bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros,
- d'autre part que les comptes « Primes d'Émission » et "Primes de fusion" ressortent au 31 décembre 2023 à 141 664 871,54 euros ;

décide :

- de prélever une somme de 24 309 070,98 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, formerait un résultat distribuable de 29 532 065,74 euros
- d'affecter ce résultat total distribuable de 29 532 065,74 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 261 149,74 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 4 961 845,02 euros),
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 4 961 845,02 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 24 309 070,98 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 2023 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 2,24 (2,2423) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,46 (0,4577) 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 29 février 2024 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté :
- en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
- dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 29 mai 2024.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2024 (soit 0,46 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2024 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 2024, 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 2023, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2022 (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 0,46 euro par action.

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1-2° du CGI, sous réserve des conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale devra rappeler que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2020
Nombre d'actions ⁽¹⁾	10 810 569	8 438 658	8 455 419
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,60 €
DIVIDENDE TOTAL	29 188 536	22 784 377	21 984 089

(1) Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende.

Cinquième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte que le rapport spécial précité ne fait mention d'aucune convention nouvelle au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Sixième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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'a 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 10 mai 2023, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit -montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Septième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2024 par le Conseil d'administration concernant le Président-Directeur général, Monsieur Philippe Rosio telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2023) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2024 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

Huitième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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'a 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 10 mai 2023 , aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit (montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce).

Neuvième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2024 par le Conseil d'administration concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2023) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2024 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

Dixième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants – censeur et membres du Comité d'audit compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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 2022, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant, votée par l'Assemblée générale du 10 mai 2023 , d'une (seule et unique) rétribution au titre de leur mandat social d'un montant total de 112 822 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.

Onzième résolution (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris – pour l'exercice 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2024 concernant les mandataires sociaux non dirigeants dont il ressort (i) que la seule rémunération qui leur sera versée et attribuée à raison de leur mandat social sera une rétribution au titre de leur mandat social (sous réserve du vote favorable des actionnaires) répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et (ii) qu'aucun avantage en nature ne leur sera versé, étant précisé que le censeur ne recevra ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur et que l'Administrateur référent ainsi que chacun des membres du Comité d'audit percevront une rémunération supplémentaire fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit recevant une part plus importante en raison de sa fonction de Présidente dudit Comité).

Douzième résolution (Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'audit et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, fixe le montant de la rémunération des membres du Conseil d'administration (incluant la rémunération des membres du Comité d'audit et celle de l'Administrateur référent) au titre de l'exercice 2024, à 152 700 euros, étant précisé que sa répartition sera effectuée par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-14 du Code de commerce et selon les principes annoncés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise

Treizième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Valérie Guillen)

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 Valérie Guillen vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Valérie Guillen 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 2027 sur les comptes du dernier exercice clos.

Quatorzième résolution (Nomination de la société Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire en remplacement de la société KPMG dont le mandat vient à expiration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide, sur proposition du Conseil d'administration, de nommer, comme nouveau Commissaire aux comptes de la société, la société Mazars, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social est situé Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie, identifiée sous le numéro 784 824 153 RCS Nanterre, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes du dernier exercice clos, en remplacement de la société KPMG dont le mandat arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée. La société Mazars par l'intermédiaire de son représentant légal, a, par avance, déclaré vouloir accepter ce mandat au cas où il lui serait confié et précisé qu'il n'existe pas à son encontre aucune incompatibilité de nature à lui interdire l'exercice de ces fonctions.

Quinzième 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 29 février 2024, soit 10.841.080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 29 février 2024), le montant maximal théorique que la Société pourra consacrer à ses achats d'actions propres, ne pourrait excéder 65.046.480 euros, correspondant à 1.084.108 actions ;

- si les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % ci-dessus visée correspondra au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

La Société pourra acheter ses propres actions en vue :

- d'assurer l'animation du marché du titre INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, conclu avec un prestataire de services d'investissement ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suiv. et L.22-10-59 et suiv. du Code de commerce ;
- de les conserver pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;
- plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi) pourra ajuster le prix maximum d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action (ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération).

L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions de la Société pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment dans le cadre de transactions négociées notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs de titres sur le marché ou hors marché (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), en une ou plusieurs fois, aux époques que le Conseil d'administration appréciera. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre. Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société.

L'Assemblée générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser (si nécessaire) les termes et en arrêter les modalités dans les conditions visées par la loi et par la présente résolution, passer tous ordres en Bourse ou hors marché, conclure tous accords et contrats, signer tous actes, établir tous documents, effectuer toutes formalités et déclarations et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet à hauteur des montants non encore utilisés.

Seizième 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

Dix-septième 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 26^e 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 œuvre, 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 auxdites 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.

Dix-huitième 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 vingt-sixième 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 vingt-sixième 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.

Dix-neuvième 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 vingtième 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, est limité 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 et cette 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), étant précisé que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième 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 vingt-sixième 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 dans la limite stipulée sous la vingt-troisième 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 auxdites 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'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- décide que le Conseil d'administration ne pourra pas faire usage de la présente délégation de compétence 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, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingtième 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 extraordinaire, 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), dans la limite de 10 % du capital social par an (comme précisé ci-dessous) 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 ;
- 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 dix-neuvième résolution ci-dessus (le montant global de cette ou de ces émissions s'imputant sur le plafond visé sous la vingt-sixième 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 (à l'intérieur du plafond stipulé à l'article L. 225-136, 2 du Code de commerce) à 10 % du capital social par an 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 ce délai débute à compter de la date de la première émission jusqu'à la suivante, que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième 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 vingt-sixième 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 décoûte autorisée par ladite réglementation et dans la limite stipulée sous la vingt-troisième 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 auxdites 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'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- décide que le Conseil d'administration ne pourra pas faire usage de la présente délégation de compétence 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, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-et-unième 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 vingt-sixième 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 vingt-sixième 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 soultre 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.

Vingt-deuxième 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 vingt-sixième 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 vingt-sixième 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 soultre 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.

Vingt-troisième résolution (Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des dix-neuvième et vingtième 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 dix-neuvième et vingtième 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 dix-neuvième et vingtième 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 précédent la date de fixation du prix d'émission, diminué éventuellement d'une décote maximale de 5% ; 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 5 % ;
 - 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.

Vingt-quatrième 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 dix-huitième, dix-neuvième et vingtième 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 vingt-sixième 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.

Vingt-cinquième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes)

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 et suivants, L.225-138 et L.228-91 et suivants 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, en euros ou en monnaies étrangères, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (subordonnés ou non) existants ou à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une ou de plusieurs catégories de personnes ci-après définies :
 - des sociétés familiales, d'assurance, d'investissement ou des fonds gestionnaires d'épargne collective français ou étrangers (en ce compris toute société gérant un ou plusieurs organismes de placement collectifs), investissant, directement ou indirectement, à titre habituel, ou ayant investi au cours des 36 derniers mois pour au moins Cinq millions d'euros (5 000 000 €), dans les valeurs moyennes et petites cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (type Euronext Growth), en France ou à l'étranger ; et/ou
 - des sociétés ou groupes français ou étrangers (i) ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier et/ou une activité de foncière ou (ii) détenant, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés exerçant des activités d'asset management immobilier.
- délègue au Conseil d'administration le soin d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein des catégories de personnes ci-dessus et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux dans les limites du plafond visé ci-dessous ;
- décide que les valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société pourront notamment consister en des bons (lesquels pourront être attribués gratuitement), des titres de créance (subordonnés ou non) ou toutes autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit ;
- décide que le montant nominal maximum 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 10 % du capital social par an que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond global relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième 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 maximum 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 €), que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond global relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ci-dessous;
- décide 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 ;
- 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, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 II du Code de commerce, que :
 - le prix d'émission des actions nouvelles à émettre ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devra au moins être égal à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des vingt (20) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant sa fixation, diminué éventuellement d'une décote maximale de 5%,
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, 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 ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment, sans que cette liste soit limitative, de :
 - arrêter, au sein des catégories précisées ci-dessus, la liste des bénéficiaires qui pourront souscrire aux titres émis et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux, dans les limites mentionnées ci-dessus ;
 - 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 (dans les conditions de fixation déterminées ci-dessus) 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 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 de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L.228-91 du Code de commerce, 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 et/ou des titres de créance de la Société, la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres 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 ;
- fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription autonomes ;
- 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 auxdites 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 ; et
- 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'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- fixe à 18 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation consentie au Conseil d'administration.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-sixième 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 dix-huitième, dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-cinquième 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 dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième et vingt-cinquième résolutions, des conditions et limites fixées pour chacune, 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 précédées, 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 dix-huitième, dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-cinquième 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 : 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers

Capital social : 156 003 141,19 euros

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société

FONCIERE INEA

2, place des Hauts Tilliers

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'apprecier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

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 une première fois à compter du 1^{er} janvier 2014 (pour 5 ans), une deuxième fois à compter du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2023 et une troisième fois le 1^{er} janvier 2024 pour une nouvelle durée de cinq ans.

Modalités :

Au 31 décembre 2023, la rémunération de la société GEST s'est élevée à 6 734 milliers d'euros, dont 2 694 milliers d'euros au titre d'honoraires de performance.

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 2023, votre Société a facturé un total de 210 milliers d'euros au titre des frais liés à l'acquisition d'un total de 4 833 AGA attribuées aux salariés de GEST.

Une provision passive et un produit à recevoir d'un montant de 551 milliers d'euros, correspondant au nombre total d'actions gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2023, ont été comptabilisés au 31 décembre 2023 au titre de cette convention.

Paris La Défense, le 03 avril 2024

Neuilly-sur-Seine, le 03 avril 2024

KPMG Audit

Sandie Tzinmann

Associée

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Associée

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ	242	9.4 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	248
9.1.1 Informations générales	242	9.4.1 Commissaires aux comptes titulaires	248
9.1.2 Dispositions statutaires relatives aux membres du conseil d'administration et de direction	242	9.4.2 Commissaires aux comptes suppléants	248
9.1.3 Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales/ droits des actionnaires	243	9.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	248
9.1.4 Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	243	9.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	249
9.1.5 Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	243	9.7 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENCISTREMENT UNIVERSEL	249
9.1.6 Dispositions statutaires relatives aux titres	243	9.8 TABLES DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET POUR LE RAPPORT DE GESTION	252
9.1.7 modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales	244	9.8.1 Table de concordance du rapport financier annuel	252
9.2 CONTRAT IMPORTANT	244	9.8.2 Table de concordance du rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)	252
9.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	245	9.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE	255
9.3.1 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2023 de la juste valeur des actifs propriétés de Foncière INEA	245		

9.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

9.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

9.1.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La Société a pour dénomination sociale Foncière INEA et pour nom commercial « INEA ». Son siège social a été transféré au 2, place des Hauts Tiliers - 92230 Gennevilliers, et son établissement secondaire se trouve au 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris (téléphone: 01 42 86 64 46, site internet : www.fonciere-inea.com), étant précisé que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du présent Document d'enregistrement universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence au sein du Document d'enregistrement universel.

9.1.1.2 Registre du commerce et des sociétés – SIRET et APE

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 420 580 508 au titre de son siège social et au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° de gestion 2008 B 20 378 au titre de son établissement secondaire. Le numéro de SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 6820B. Son numéro de LEI est le 969500H29HRRE478O62

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 205 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 203 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.

A titre accessoire également, la Société peut (dans l'objectif de concourir au développement durable et à la transition énergétique) signer tous contrats liés à la production d'énergie à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter des installations photovoltaïques sur les toitures ou les emplacements de stationnement de ses immeubles incluant la production, pour l'autoconsommation, ou la vente de l'électricité produite.

9.1.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Conformément 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 précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour modifier les droits des actionnaires conformément aux dispositions légales.

9.1.4 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT

9.1.4.1 Dispositions des statuts de Foncière INEA fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

En plus des seuils fixés par les lois et règlements applicables, l'article 10 des statuts prévoit une déclaration auprès de la Société à la charge de toute personne physique ou morale (agissant seule ou de concert) qui vient à détenir ou cesse de détenir (directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement) un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2 % du capital social et/ou des droits de vote. Celle-ci est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 %, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils (le défaut d'information est passible de la privation du droit de vote attaché aux actions « non déclarées » et ce, pendant un délai de deux ans).

Rappelons aussi l'article 12 aux termes duquel tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif (le non-respect de cette obligation est passible d'un plafonnement des droits de vote attaché aux actions de l'actionnaire défaillant).

9.1.4.2 Disposition des statuts de Foncière INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

La survenance (qui serait concomitante à un projet d'opération emportant changement de contrôle en capital) d'un droit de vote double (visé à l'article 15 des statuts de la Société), attribué à des actions entièrement libérées justifiant d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, pourrait le cas échéant impacter ce projet de changement de contrôle.

9.1.5 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES À L'AFFECTATION ET À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'article 50 des statuts de Foncière INEA contient des clauses usuelles en matière d'affectation du bénéfice.

Il prévoit également que tout actionnaire, tel que défini à l'article 12 des statuts c'est-à-dire « autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts », dont la situation propre ou la situation de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé audit article 208 C II ter du Code général des impôts, sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts, d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Il est fait renvoi exprès pour plus d'information sur ces articles 12 et 50 des statuts, aux statuts de la Société qui sont publiés sans discontinuité, sur le site internet d'INEA (www.fonciere-inea.com).

9.1.6 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

Il est fait renvoi aux articles 7 (possibilité de créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote), 12 (actions nominatives ou au porteur), 13 (libre cession des actions), 15 (droit de vote double).

9.1.7 MODALITÉS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

En application des dispositions de l'article L22-10-10 5° du Code de commerce, il est rappelé que les actionnaires d'INEA participent aux Assemblées générales de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires (articles 36 et 37 des statuts d'INEA auxquels il est fait renvoi exprès pour plus d'informations), sauf exceptions prévues par les législations d'exception (notamment lors de la pandémie de la Covid-19).

Un droit de vote double est attribué aux actionnaires conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts (pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire).

9.2 CONTRAT IMPORTANT

INEA a conclu un contrat de gestion administrative et immobilière avec la société GEST, société par actions simplifiée domiciliée 2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre), dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directeur général et qui est détenue à 100 % par les sociétés patrimoniales de ces derniers. Au 31 décembre 2023, GEST détient individuellement 5,3 % du capital et 6,8 % des droits de vote d'INEA et, en concert avec sa filiale à près de 100 % GEST INVEST, 13,2 % du capital et 15,1 % des droits de vote d'INEA.

Il 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 24 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2023 (figurant en page 158 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com, dans la rubrique Porte-Documents) sur lequel, la Société, conformément à la réglementation en vigueur, publie à l'emplacement précité un ensemble d'informations sur les conventions réglementées.

Contrat et mission

Le contrat de management et de gestion administrative conclu le 1^{er} février 2005 entre les sociétés GEST et INEA (convention dite « réglementée » déjà approuvée par les actionnaires) s'est poursuivi au titre de l'exercice 2023.

Il a été tacitement reconduit le 1^{er} janvier 2024 pour une durée de 5 ans.

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.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS CONTRACTUELLES PERÇUES PAR LA SOCIÉTÉ GEST AU TITRE DES DEUX DERNIERS EXERCICES

(en milliers d'euros)	2023	2022
Management fees	4 040	3 613
Performance fees	2 694	2 025
TOTAL GEST	6 734	5 638

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 12/24e 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 35 ci-avant (Chapitre 2) sur le risque attaché à ce contrat.

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 2023 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.

9.3.1 RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2023 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 82 actifs au 31 décembre 2023. 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 2023, sauf 1 en cours de construction pour lesquel nous avons retenu l'hypothèse particulière que l'immeuble était achevé, les travaux décaissés et que les baux débutaient à la date d'évaluation.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail.

De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

2 Conditions de réalisation

2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur des immeubles.

2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.

La valeur vénale actuelle de chacun des actifs immobiliers, a été appréciée d'après les données du marché immobilier tel qu'il s'est présenté à la date de notre étude ; en tenant compte de la situation des biens immobiliers, de leur nature, de leur état général, de leurs conditions d'occupation, ainsi que de tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influer directement sur leur valeur.

Les états locatifs ont été analysés et il a été tenu compte dans nos évaluations de l'impact éventuel des écarts entre les loyers en cours et les valeurs locatives de marché (VLM). Les locaux vacants ont été estimés sur la base de leur valeur locative de marché.

Pour chaque bien immobilier objet d'une expertise, avec visite, il a été établi un rapport d'expertise.

Pour chaque bien immobilier objet d'une actualisation sur pièces, sans nouvelle visite, il a été établi une actualisation d'expertise.

Nos évaluations font apparaître des valeurs hors fiscalité et fiscalité incluse.

2.3 Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons utilisé les deux méthodes décrites ci-dessous :

Méthode par capitalisation des revenus

Cette approche est communément retenue pour évaluer des immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement.

Elle consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) [auxquels] (si c'est les revenus) [à laquelle] si c'est l'assiette auxquelles correspondent des taux de rendement distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée :

- en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives,
- en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Lorsqu'il est prévu de débourser des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

La valeur ainsi obtenue s'entend « droits de mutation inclus ». Il convient d'en déduire le montant des droits afin d'obtenir une valeur nette pour le vendeur.

Méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Dans le cas de l'évaluation d'immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement, cette méthode ne sera retenue qu'à titre de recouplement avec les méthodes par le revenu.

3 Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2023

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 31/12/2023 (en milliers d'euros)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité, France	56	661.450
BPCE Expertises Immobilières	Bureaux, France	26	464.910

4 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans notre mission.

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

Jean-Claude Dubois

Président

BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Taravella

Directeur général

BPCE Expertises Immobilières

9.4 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

9.4.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La société PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Madame Mathilde Hauswirth
63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en octobre 1998 pour une durée de six exercices (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), la société PricewaterhouseCoopers Audit a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 28 février 2005) pour une durée de six exercices ;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 10 mai 2011) pour une nouvelle durée de six exercices ;
- une troisième fois (par l'Assemblée du 17 mai 2017) pour une nouvelle durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice écoulé.
- une quatrième et dernière fois (par l'Assemblée du 10 mai 2023) pour un dernier mandat de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

La société KPMG

Représentée par Madame Sandie Tzinmann
Tour Eqho 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 expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes du dernier exercice écoulé (qui ne sera pas renouvelé).

Sur proposition du Conseil d'administration, il sera demandé à la prochaine assemblée d'actionnaires de nommer en remplacement, en qualité de commissaire aux comptes titulaire :

La société MAZARS

Représentée par Monsieur Baptiste KAZALS
Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Nanterre pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

Depuis leur nomination (compte tenu par ailleurs du renouvellement de leur mandat), les Commissaires aux comptes titulaires n'ont donc été ni démis ni démissionnaires.

9.4.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

n.a

9.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sur support « papier » au siège administratif de la Société sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris. Les informations réglementées sont disponibles sur le site internet www.fonciere-inea.com.

9.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général d'INEA.

Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 252 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 possible de les retrouver dans le présent URD.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel – Section	Page
1 Personnes responsables, , Informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Nom et fonctions des personnes responsables	9.6	249
1.2 Attestation des personnes responsables	9.6	249
1.3 Nom, adresse , qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	9.3	245
1.4 Attestation relative aux informations provenant d'un tiers		
1.5 Déclaration de dépôt auprès de l'autorité compétente	Encart AMF	
2 Contrôleurs légaux des comptes	9.4	248
3 Facteurs de risque	2 ; note 3 du 6.1.5	31 et suiv ; 133
4 Informations concernant l'émetteur	9.1	242
4.1 Raison sociale et le nom commercial	9.1.1.1	242
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	9.1.1.2	242
4.3 Date de constitution et durée de vie	9.1.1.3	242
4.4 Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse du siège social, numéro de téléphone du siège social, site internet avec un avertissement	9.1.1 ; 9.1.1.4	242
5 Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	1.3	25
5.2 Principaux marchés	1.1	18 et suiv.
5.3 Événements importants dans le développement de l'activité	5.1.1 ; note 1 du 6.2.3	102 et suiv. ; 166 et suiv.
5.4 Stratégie et objectifs	Cahier stratégique ; 1.2.1	24
5.5 Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n.a (5.4.5)	114
5.6 Position concurrentielle		
5.7 Investissements	1.3.2 ; 5.1.3	25 ; 107
5.7.1 Investissements importants réalisés	5.1.3.1	107
5.7.2 Principaux investissements réalisés	5.1.3.2	107

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENGISTREMENT UNIVERSEL**

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel – Section	Page
5.7.3 Principaux investissements en cours		
5.7.4 Coentreprises et entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	1.3.1	25
5.7.5 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	1.2.2 ; 4	24 ; 75 et suiv
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	1.3.1	25
6.2 Liste des principales filiales	5.5 ; note 3.16 du 6.2.3 ; 6.2.4	114 ; 180 ; 183
7 Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière	5.1.2 ; 6.1.2	104 et suiv. ; 119
7.1.1 Evaluation des résultats et de la situation financière de l'émetteur		
7.2 Résultat brut d'exploitation	5.1.1 ; 5.4.2 ; 6.1.1	102 ; 113 ; 118
7.2.1 Explication de l'évolution du chiffre d'affaires net ou des produits nets		
7.2.2 Facteurs externes ayant influence (ou pouvant influencer) sensiblement les activités		
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	6.1.4 ; note 14 du 6.1.5	121 ; 145
8.2 Source, montant et descriptions des flux de trésorerie	6.1.3 ; note 13 du 6.1.5	120 ; 145
8.3 Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement		
8.4 Restriction à l'utilisation de capitaux ayant une influence ou pouvant influer sur les opérations de l'émetteur		
8.5 Sources de financement prévues pour les principaux investissements envisagés et charges majeures pesant sur les immobilisations corporelles les plus significatives	5.1.2	104
9 Environnement réglementaire	1.3.3.1 ; 2.2.2	28 ; 35
10 Informations sur les tendances		
10.1 Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	5.2.3	108
10.2 Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2; note 1 du 6.2.3	108 ; 166 et suiv.
10.3 Impacts éventuels de la crise sanitaire Covid-19 en cours à date de publication	2.2.1 ; 5.1.1	33 ; 102
11 Prévisions ou estimations du bénéfice		
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Informations concernant les membres des organes de direction	3.1.2	47 et suiv.
12.2 Conflits d'intérêts, engagements relatifs aux nominations, restrictions aux cessions de participations dans le capital social de l'émetteur	3.1.2.3	57 ; 61
13 Rémunération et avantages		
13.1 Rémunération versée et avantages en nature	3.2.1 ; 3.2.2 ; 3.2.3	66 à 72
13.2 Provisions pour pensions et retraites	3.2.1 ; 3.2.2 ; 3.2.3	66 à 72
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats et dates d'entrée en fonction	3.1.2.2	49 à 56
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	73 ; 244
14.3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations	3.1.1 ; 3.1.3.2	46 ; 63 et suiv.
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 et suiv.
15 Salariés	3.1.2.3 ; 3.2	60, 66
15.1 Nombre de salariés	3.1.2.3	60
15.2 Participations au capital et stock-options		
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital		

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENGISTREMENT UNIVERSEL

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel – Section	Page
16 Principaux actionnaires	7.1.1	192 ; 193
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	7.1.1.1	192
16.2 Droits de vote des principaux actionnaires excédant leur quote-part du capital	7.1.1.1 ; 7.1.1.2	192 ; 193
16.3 Contrôle direct ou indirect	7.1.1.1 ; 7.1.1.2 ; 7.1.2.3	192 ; 193 ; 195
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	7.1.2.4	195
17 Transactions avec des parties liées	3.2.4 ; note 24 du 6.1.5 ; 9.2	73 ; 157 ; 244
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	6.1 ; 6.2	118 et suiv. ; 162 et suiv.
18.1 Informations financières historiques		
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	6.1.6 ; 6.2.5	159 et suiv. ; 184 et suiv.
18.4 Informations financières <i>pro forma</i>	n.a	
18.5 Politique de distribution de dividendes	7.4.2	200
18.6 Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	2.2.2	36
18.7 Changements significatifs de la situation financière	5.2.3	108
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social	7.5.1	202
19.1.1 Montant et caractéristiques	7.1 ; 7.5.1	192 et suiv. ; 202
19.1.2 Actions non représentatives du capital	7.5.4	205
19.1.3 Actions auto-détenues	7.1 ; 7.5.6 ; 7.5.7	192 ; 209 ; 211
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	néant	
19.1.5 Droit ou obligation attachée au capital autorisé		
19.1.6 Capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord		
19.1.7 Historique du capital social	7.5.2	202
19.2 Acte constitutif et statuts	9.1.1.3 ; 9.1.2 et suiv.	242 ; 242 et suiv.
19.2.1 Objet social	9.1.1.5	242
19.2.2 Droits, priviléges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.6	243
19.2.3 Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	9.1.4.2	243
20 Contrats importants (autres que les contrats conclus dans le cadre des affaires)	9.2	244
21 Documents disponibles	9.5	248

9.8 TABLES DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET POUR LE RAPPORT DE GESTION

9.8.1 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent Document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

N°	Éléments requis	Paragraphes / Pages
1.	Comptes annuels	6.2 / p. 162 et suiv.
2.	Comptes consolidés	6.1 / p. 118 et suiv.
3.	Rapport de gestion (informations minimales au sens de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF)	Cf. table de concordance du rapport de gestion au 9.8.2 / p. 252.
4.	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	9.6 / p. 249 et suiv.
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés	6.2.5 / p. 184 et suiv. 6.1.6 / p. 159 et suiv.

9.8.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION (INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion, selon les dispositions du code de commerce applicables aux sociétés anonymes à conseil d'administration.

Il est précisé que le rapport sur le gouvernement d'entreprise est présenté au sein d'une section spécifique du rapport de gestion.

N°	Éléments requis	Textes de référence	Paragraphes / Pages
1.	Situation et activité du groupe		
1.1	Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires.	Articles L. 225-100-1, I., 1°, L. 232-1, II, L. 233-6 et L. 233-26 du code de commerce	5.1 ; 5.4 ; 5.5 / p. 102 et suiv. ; p. 113 ; p. 114
1.2	Indicateurs clefs de performance de nature financière	Article L. 225-100-1, I., 2° du code de commerce	5.3 / p. 109 et suiv.
1.3	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Article L. 225-100-1, I., 2° du code de commerce	4 / p. 75 et suiv.
1.4	Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	Articles L. 232-1, II. et L. 233-26 du code de commerce	6.1.5 (note 25) / p. 158
1.5	Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	Article L. 233-13 du code de commerce	7.1 ; 7.5 / p. 192 et suiv. ; p. 202 et suiv.
1.6	Succursales existantes	Article L. 232-1, II du Code de commerce	5.5.2 / p. 114

1.7	Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Article L. 233-6al. 1 du Code de commerce	5.5.1 ; 6.2.3 / p. 114 ; p. 183
1.8	Aliénations de participations croisées	Articles L. 233-29, L. 233-30 et R.233-19 du code de commerce	5.5 / p. 114
1.9	Évolution prévisible de la situation de la société et du groupe et perspectives d'avenir	Articles L. 232-1,II et L. 233-26 du code de commerce	5.2.1 ; 5.2.2 / p. 108
1.10	Activités en matière de recherche et de développement	Articles L. 232-1,II et L. 233-26 du code de commerce	5.4.5 / p. 114
1.11	Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.	Article R. 225-102 du code de commerce	6.3 / p. 188
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Article D. 441-4 du code de commerce	5.6 / p. 115
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes	Articles L. 511-6 et R. 511-2-1-3 du code monétaire et financier	5.4.6 / p. 114
2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée (y compris les risques extra-financiers)	Article L. 225-100-1, l., 3° du code de commerce	2.2 / p. 33 et suiv.
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	Article L. 22-10-35, 1° du code de commerce	2.2.4 / p. 39
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Article L. 22-10-35, 2° du code de commerce	2.3.2 / p. 41 et suiv.
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	Article L. 225-100-1., 4° du code de commerce	2.2.5 / p. 40
2.5	Dispositif anti-corruption	Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »	2.2.4 / p. 40
2.6	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective	Article L. 225-102-4 du code de commerce	3.1.2.3 ; 3.2 / p. 60 ; 66

3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Informations sur les rémunérations

3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	Article L. 22-10-8, l., alinéa 2 du code de commerce Article R. 22-10-14 du code de commerce	3.2.1, 3.2.2 / p. 66 ; 70
3.2	Rémunerations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	Article L. 22-10-9, l., 1° du code de commerce Article R. 22-10-15 du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 70 ; 71
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Article L. 22-10-9, l., 2° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 70 ; 71
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable	Article L. 22-10-9, l., 3° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 70 ; 71
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	Article L. 22-10-9, l., 4° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 70 ; 71
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce	Article L. 22-10-9, l., 5° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 70 ; 71
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	Article L. 22-10-9, l., 6° du code de commerce	3.2, 3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 70 ; 71
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	Article L. 22-10-9, l., 7° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 70

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TABLE DE CONCORDANCE

3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris de la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	Article L. 22-10-9, I., 8° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 67 ; 70
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du code de commerce	Article L. 22-10-9, I., 9° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 69 ; 72
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation	Article L. 22-10-9, I., 10° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 69 ; 72
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	Article L. 22-10-9, I., 11° du code de commerce	3.1.2.3 / p. 57
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	Article L. 225-185 du code de commerce Article L. 22-10-57 du code de commerce	3.2; 3.2.1 ; 3.2.2 / p. 66 ; 69 ; 70 ; 71
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du code de commerce	3.2.1 / p. 68
Informations sur la gouvernance			
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	Article L. 225-37-4, 1° du code de commerce	3.1.2.2 / p. 49 et suiv.
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Article L. 225-37-4, 2° du code de commerce	3.2.4 ; 9.2 / p. 73 ; 244
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	Article L. 225-37-4, 3° du code de commerce	3.2.5 ; 7.5.5 / p.73 ; 205 et suiv.
3.18	Modalités d'exercice de la direction générale	Article L. 225-37-4, 4° du code de commerce	3.1.2. / p. 47
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	Article L. 22-10-10, 1° du code de commerce	3.1.2 ; 3.1.3 / p. 47 ; 62
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	Article L. 22-10-10, 2° du code de commerce	3.12.3 / p. 57
3.21	Eventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	Article L. 22-10-10, 3° du code de commerce	3.1.2 / p. 47
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Article L. 22-10-10, 4° du code de commerce	3.1.1 / p. 46
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	Article L. 22-10-10, 5° du code de commerce	9.1.7 / p. 244
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en oeuvre	Article L. 22-10-10, 6° du code de commerce	3.2.4 / p. 73
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange :	Article L. 22-10-11 du code de commerce	3.2.5 ; 7.5.8 / p. 73 ; 211
	<ul style="list-style-type: none"> • structure du capital de la société ; • restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 ; • participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 ; • liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci - mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ; • accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ; • règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société ; • pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions ; • accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts ; • accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange. 		

4. Actionnariat et capital

4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Article L. 233-13 du code de commerce	7.1.1.1 ; 7.1.1.2 ; 7.5.1 ; 7.5.2 / p. 190 ; 192 ; 195 ; 202
4.2	Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Articles L. 225-211 et R. 225-160 du code de commerce	7.5.6 / p. 209
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Article L. 225-102, alinéa 1 ^{er} du code de commerce	3.1.2.3 ; 7.1.1.2 / p. 60 et suiv. ; 194
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	Articles R. 228-90 et R. 228-91 du code de commerce	7.5.3.2 ; 7.5.4 / p. 202 et suiv.
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	Article L. 621-18-2 du code monétaire et financier	7.1.3 / p. 196
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	Article 243 bis du code général des impôts	7.4.1 / p. 200

5. Information RSE de la Société (performance extra-financière)

5.1	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	Article L. 225-102-1 III du code de commerce	4.1 ; 4.2 ; 4.2.1 / p. 76 ; 77
5.2	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	Article L225-102-1 III du code de commerce	4.2.2.3. / p. 86 ; 93 et suiv.
5.3	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société	Article L. 225-102-1 III du code de commerce	4.3 / p. 95

6. Autres informations

6.1	Informations fiscales complémentaires	Articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts	5.4.4 / p. 113
6.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	Article L. 464-2 du code de commerce	9.2.2 / p. 33

9.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE

Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent URD ou dans le rapport financier annuel les informations dont l'inclusion emporte dispense de diffusion séparée (conformément aux dispositions des articles 222-3 et 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

Rubriques	Paragraphes	Pages
Descriptif du programme de rachat d'actions	7.5.6.2	209
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	3 ; 7.5.5 ; 7.5.8	45 à 73 ; 285 et suiv. ; 211
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	6.2.5	184

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Photo de couverture : InSitu (Le Landing, Toulouse)
Crédits photos : Booké (portraits), Myphotoagency (Well'Com, Nantes),
Sébastien Courdji (Treetek, Lille), Aventim (OLEA et Arko, Mérignac),
Arthur Burt @Kardham (1861, Villeurbanne), InSitu (Le Landing, Toulouse),
SerenySun (Les Portes de la Soie, Vaulx-en-Velin), ALSEI Entreprise
(Innovespace, Chalifert), INEA, DR (M3, Valence)
Conception & réalisation : Nostromo/Isabelle Pepin

Siège administratif

21 avenue de l'Opéra
75001 Paris

420 580 508 RCS
Nanterre
www.fonciere-inea.com

Société anonyme au capital
de 156 003 141,19 euros

inēa

FONCIÈREMENT ENGAGÉE