

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2003 B 00777

Numéro SIREN : 420 580 508

Nom ou dénomination : FONCIERE INEA

Ce dépôt a été enregistré le 08/06/2021 sous le numéro de dépôt 29739



COMPTES ANNUELS DE FONCIERE INEA
(EXERCICE 2020)

EXTRAITS DU CHAPITRE 6
DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (EXERCICE 2020)
DEPOSE LE 31 MARS AUPRES DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS SOUS
LE NUMERO D.21-0247

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2020 (RFA)

(en euros)	2020	2019	%
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)			
Vente de marchandises			
Loyers nets	30 354 138	26 763 360	13,42
Charges refacturées	8 774 491	8 667 199	1,24
Montant net du chiffre d'affaires	39 128 629	35 430 559	10,44
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	1 432 913	650 549	120,26
Autres produits	2 266 078	949 272	138,72
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	42 827 622	37 030 380	15,66
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	18 016 844	17 087 483	5,44
Impôts, taxes et versements assimilés	270 584	202 483	33,63
Salaires et traitements			
Charges sociales	22 556	15 900	41,86
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	11 559 447	10 469 012	10,42
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	66 515	68 039	(2,24)
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	201 799	79 931	152,47
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	30 137 747	27 922 849	7,93
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 689 874	9 107 530	39,33
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
De participation (3)	2 391 553	5 300 572	(54,88)
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	1 399 554	2 360 864	(40,72)
Reprises sur provisions et transfert de charges	281 224		N/A
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	17 341	40 589	(57,28)
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 089 672	7 702 026	(46,90)
CHARGES FINANCIÈRES			
Dodations aux amortissements et provisions	663 510	1 435 782	(53,79)
Intérêts et charges assimilées (4)	6 795 303	7 010 540	(3,07)
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	36 318	3 763	885,13
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	7 495 131	8 450 085	(11,30)

<i>(en euros)</i>	2020	2019	%
RÉSULTAT FINANCIER	(3 405 459)	(748 059)	355,24
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	9 284 415	8 359 471	11,06
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion			
Sur opération en capital	4 900 00	12 500 000	(60,80)
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 900 00	12 500 000	(60,80)
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital	3 991 767	10 866 168	(63,26)
Dotations aux amortissements et provisions	95 065	85 292	11,46
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 086 833	10 951 460	(62,68)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	813 166	1 548 539	(47,49)
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	51 817 294	57 232 407	(9,46)
TOTAL DES CHARGES	41 719 712	47 324 396	(11,84)
BÉNÉFICE OU PERTE	10 097 582	9 908 011	1,91

(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

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements	Dépréciations	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevet et droits assimilés	145 376		91 013	54 363	1 122
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains	103 993 121			103 993 121	89 869 151
Constructions	414 047 284		70 074 296	343 972 988	296 680 009
Installations techniques, matériel et outillage					
Autres immobilisations corporelles	171 726		134 849	36 877	23 307
Immobilisations corporelles en cours	74 469 013			74 469 013	69 747 824
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Participations	31 605 609		648 907	30 956 702	34 825 189
Créances rattachées à des participations	31 120 567			31 120 567	27 913 159
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	400 304			400 304	414 293
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	655 953 001		70 949 066	585 003 935	519 474 056
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	172 083			172 083	152 514
Créances ⁽¹⁾					
Créances clients comptes rattachés	3 770 298		66 515	3 703 783	2 640 859
Autres créances	10 274 265			10 274 265	6 385 938
Capital souscrit – appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	2 009 206		15 887	1 993 319	2 085 473
Actions propres	469 696		10 900	458 796	1 034 714
Autres titres	1 539 510		4 987	1 534 523	1 050 759
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	2 092 670			2 092 670	4 420 885
Charges constatées d'avance	2 037 998			2 037 998	2 034 536
TOTAL ACTIF CIRCULANT	20 356 522		82 403	20 274 119	17 720 206
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 478 906			2 478 906	2 337 436
Prime de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion – Actif					
TOTAL ACTIF	678 788 429		71 031 468	607 756 960	539 531 698
(1) Dont à plus d'un an	1 153 776				

PASSIF

<i>(en euros)</i>	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
Capital social ou individuel	121 679 811	121 679 811
Primes d'émission, de fusion, d'apport	119 395 046	124 456 271
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	3 271 401	2 776 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		6 586 951
Report à nouveau	29 375	78 861
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	10 097 582	9 908 011
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 182 656	1 087 591
CAPITAUX PROPRES	256 402 610	267 320 235
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 153 776	1 435 000
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 153 776	1 435 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	66 746 154	66 746 154
• Emprunts	259 829 515	189 825 190
• Découverts et concours bancaires	37 054	59 038
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	259 866 569	189 884 227
Emprunts et dettes financières diverses	5 070 061	4 874 613
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 882 583	2 086 596
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 576 348	3 981 642
• Personnel		
• Organismes sociaux	23 700	15 900
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	755 279	188 898
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	304 969	234 811
Dettes fiscales et sociales	1 083 948	439 609
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 873 108	2 336 667
Autres dettes	690 738	426 894
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1 411 064	59
DETTES ⁽¹⁾	350 200 574	270 776 463
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	607 756 960	539 531 698
<i>(1) Dont à plus d'un an</i>	302 867 684	244 290 285

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements liés à la crise sanitaire Covid-19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un fait marquant de l'année 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires.

À l'issue de l'exercice 2020, INEA constate que ses fondamentaux opérationnels s'avèrent solides et résilients, la crise sanitaire n'ayant eu que peu d'impact sur son activité et ses comptes :

- la Société a encaissé plus de 99 % de ses créances locatives de l'année 2020 ;
- le risque de non-recouvrement du solde est très limité, des accords d'échelonnements ayant été le plus souvent trouvés avec les locataires concernés. INEA n'a consenti aucun abandon de créance au cours de la période ;
- après un arrêt des chantiers entre mars et mi-mai, la construction du pipeline d'opérations en cours a pu reprendre ; seuls quelques décalages de 2-3 mois sont donc anticipés sur la livraison des opérations en cours de construction ;
- son activité étant peu affectée par la crise sanitaire, INEA n'a sollicité aucune aide de l'État (chômage partiel, PGE), ni aucun rééchelonnement de dettes auprès de ses créanciers. Seules les échéances de mars et juin de la BPI, représentant un montant de 1 536 milliers d'euros ont été automatiquement reportées de 6 mois par la banque, et ont été honorées au 31 décembre 2020 ;
- la Société n'a pas modifié sa stratégie de financement et de couverture de taux des emprunts.

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

- la qualité de la base locative constituée au fil des années s'est confirmée cette année ;
- la Société n'a pas constaté de dégradation de ses conditions de financement ;
- la crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie d'INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

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

1.2 Événements concernant le capital social

Néant.

1.3 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Huit immeubles ont été livrés au cours de l'année 2020 :

- réception par INEA, en date du 13 janvier 2020, de parkings complémentaires et d'un local d'archives complétant le site « Lyon Silk », pour un montant de 107 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 24 janvier 2020, du bâtiment C de l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 5 657 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 28 février 2020, du bâtiment A de l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 3 425 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 24 juin 2020, de l'immeuble de bureaux « Take Off » situé à Toulouse, pour un montant de 21 338 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 22 septembre 2020, du bâtiment 1 de l'immeuble de bureaux « Toulouse Basso Combo » situé à Toulouse, pour un montant de 10 206 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 28 septembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Lille Tripolis » situé à Lille, pour un montant de 9 902 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 5 novembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg, pour un montant de 16 921 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 7 décembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Lille Grands Boulevards » situé à Wasquehal, pour un montant de 7 979 milliers d'euros.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2020 portent sur 11 opérations.

Acquisitions effectuées en 2018 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2020 :

- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur le bâtiment 2 de l'immeuble de bureaux « Toulouse Basso Cambo » situé à Toulouse (31), pour un montant de 6 535 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 1 980 milliers d'euros ;
- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint-Herblain (44), pour un montant de 20 697 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 15 971 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées 2019 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2020 :

- Signature par INEA, en date du 7 mars 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureau « Hyperion » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 13 385 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 11 375 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 5 septembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Euratechnologie » situé à Lille (59) pour un montant de 17 170 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 9 453 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 415 milliers d'euros. Concomitamment à cette promesse, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée à cette date pour un montant de 350 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 999 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 3 486 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 27 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Villeurbanne (69) pour un montant de 15 576 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 7 022 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées en 2020 :

- Signature par INEA, en date du 9 mars 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Rennes Atalante » situé à Rennes (35) pour un montant de 12 795 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 6 408 milliers d'euro ;
- Signature par INEA, en date du 8 juillet 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Lyon Stadium » situé à Decines-Charpieu (69) pour un montant de 17 279 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 328 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 11 011 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 1 101 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2020 pour un montant global de 4 900 milliers d'euros sont les suivants :

- cession par INEA, en date du 30 septembre 2020, de l'immeuble de bureau « Lyon Innovalia » situé 46-48 chemin de la Bruyère à Dardilly (69), pour un montant de 4 900 milliers d'euros.

Crédit-bail

Il n'existe aucun immeuble en crédit-bail dans les comptes de la Société.

1.4 Événement concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

Le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2020 a pris acte et a approuvé l'acquisition à l'issue de la première période d'acquisition (en date du 23 juillet 2020), par les bénéficiaires, d'un total de 3 805 actions gratuites existantes (sans conditions de performance).

Il a en outre constaté la réalisation, à l'issue de la première période d'acquisition, au vu des comptes approuvés de la Société au 31 décembre 2019 (comparés aux comptes du 31 décembre 2018), de chacune des trois conditions de performance visées à l'article 5 du Règlement du Plan donnant lieu à l'attribution d'un solde d'Actions Gratuites existantes d'un total de 1 611 actions Gratuites.

Le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2020, a approuvé en tant que de besoin le rachat (hors marché) d'un total de 5 416 actions existantes d'INEA dont le prix de rachat (et autres coûts y attachés) est supporté par la société GEST et la remise corrélative desdites actions à chacun des Bénéficiaires dans les proportions revenant à chacun.

Les coûts, directs et indirects, liés à la mise en œuvre du plan d'attribution gratuites d'actions ont été supportés par GEST pour un montant global de 212 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

INEA s'est engagée auprès de la société GEST à lui céder 35 000 actions. Une fois acquises, GEST les attribuera à ses propres salariés dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2020 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendances des exercices.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêt, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivants les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 12 mois.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Les acquisitions de contrats de crédit-bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux soultes financières sur les terrains et constructions sous-jacents.

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société.

Au 31 décembre 2020, 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 de bureaux	Gros œuvre	40-70 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-30 ans
	Aménagements	10-15 ans
Immeubles d'activité	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-30 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
Plateformes logistiques	Gros œuvre	20-25 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 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 expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacances, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque participation et prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue (voir 2.3.3). Lorsque la Société est tenue de supporter des pertes au-delà du montant de sa participation, une provision pour dépréciation est constituée en priorité sur les créances rattachées à sa participation, puis sur les titres.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas.

Les actions propres détenues par la Société au travers d'un contrat de liquidité sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Une provision pour dépréciation des actions propres est comptabilisée en cas de moins-value latente sur la base du cours de l'action du dernier jour du mois.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés *prorata temporis*.

Les loyers sont comptabilisés selon les échéances contractuelles. Aucun produit n'est comptabilisé pendant la période de franchise.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

2.6 Impôt et régime SIIC

INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208 C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007. La détermination du résultat fiscal d'INEA conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations. INEA ne réalise aucune opération hors SIIC.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits prorata temporis au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments.

NOTE 3 NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actif immobilisé

Valeur brute des actifs

	Valeur brute	Augmentations
	en début d'exercice	Réévaluation exercice Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations (en euros)		
Frais d'établissement R&D		
TOTAL 1		
Autres postes d'immo. incorporelles	84 526	60 850
TOTAL 2	84 526	60 850
Terrains	89 869 151	15 106 948
Constructions sur sol propre	353 629 857	60 427 795
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions, installations générales, agencement.	3 668 605	318 069
Installations techniques, matériel et outillage ind.		
Installations générales, agencements, aménagements divers	20 603	
Autres matériels de transport		
Matériel de bureau et informatique, mobilier	128 137	22 984
Emballages récupérables et divers		
Immobilisations corporelles en cours	69 747 824	80 705 381
Avances et acomptes		
TOTAL 3	517 064 180	156 581 179
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	62 738 349	9 125 277
Autres titres immobilisés		
Prêts & autres immobilisations financières	414 292	355 412
TOTAL 4	63 152 642	9 480 689
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	580 301 348	166 122 719

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				145 376
TOTAL 2				145 376
Terrains			982 978	103 993 121
	• sur sol propre • sur sol d'autrui	3 931 915		410 125 738
Constructions	• Inst. gales., agencts. et am. const.		65 129	3 921 545
Installations techniques matériel et outillage	• inst. gales., agencts., aménagement divers • matériel de transport • matériel de bureau & informatique • emballages récupérables & divers			20 603
				151 122
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours		75 984 193		74 469 012
Avances & acomptes				
TOTAL 3		75 984 193	4 980 023	592 681 143
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			9 137 449	62 726 177
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			369 401	400 303
TOTAL 4			9 506 850	63 126 480
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		75 984 193	14 486 874	655 953 000

Les titres de la SPPICAV Bagan Immo Régions, filiale d'INEA à hauteur de 32,85 %, ont diminué de 2 957 milliers d'euros suite à une réduction de capital par voie de diminution de la valeur des 45 203 256 actions de la Société détenue par les associés. Cette diminution de capital est intervenue dans la SPPICAV le 9 juin 2020. Au 31 décembre 2020, la valeur des titres de la SPPICAV chez INEA s'élève à 1 055 milliers d'euros contre 4 011 milliers d'euros en 2019.

En outre, compte tenu de la dégradation de la situation nette de la SPPICAV Bagan Immo Régions à la suite de la cession de l'ensemble de ses actifs immobiliers, une provision pour dépréciation des titres a été comptabilisée dans les comptes d'INEA au 31 décembre 2020 pour un montant de 649 milliers d'euros (note 3.10).

En date du 31 octobre 2020, INEA a cédé les deux parts qu'elle détenait dans la société Bagan Sud Est. En date du 29 décembre 2020, INEA a été remboursée de l'intégralité du capital qu'elle détenait dans la SNC Bagan pour un montant de 263 milliers d'euros à la suite de la liquidation de la SNC.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2020 à 233 milliers d'euros.

Amortissements

Cadre A (en euros)	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations amortissables				
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	83 403	7 609		91 013
TOTAL 2	83 403	7 609		91 013
Terrains				
- sur sol propre - sur sol d'autrui	59 740 267	10 205 466	987 691	68 958 042
Constructions				
installations générales	878 187	252 250	14 184	1 116 253
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- installations générales - matériel de transport - matériel de bureau - emballages récupérables	11 503	1 864		13 368
	113 929	7 550		121 480
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL 3	60 743 888	10 467 132	1 001 875	70 209 145
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	60 827 292	10 474 741	1 001 875	70 300 158

3.2 Créances d'exploitation

Cadre A (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	31 120 567 ⁽¹⁾		31 120 567
Prêts			
Autres immobilisations financières	400 303		400 303
Clients douteux ou litigieux	257 663	257 663	
Autres créances clients	3 512 634	3 512 634	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
- impôt sur les bénéfices - taxe sur la valeur ajoutée - autres impôts, taxes et versements assimilés - divers	4 279 515	4 279 515	
	176 344	176 344	
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	5 818 405 ⁽²⁾	4 664 629	1 153 776
Charges constatées d'avance	2 037 998	2 037 998	
TOTAUX	47 603 432	14 928 785	32 674 646
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 877 991 euros ; dont refacturation des frais directs et indirects liées à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 1 153 776 euros ; dont indemnité de résiliation du locataire Amadeus (Nice Valbonne) pour 2 297 804 euros.

3.3 Les produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	2 375 891
Intérêts courus sur créance immobilisée	310 725
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	1 718 399
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	4 405 015

Les « clients, factures à établir » correspondent à la rémunération de GEST pour 751 776 euros et aux garanties locatives à facturer pour 1 460 812 euros.

Les intérêts courus rémunèrent le compte courant FLEX PARK pour 310 725 euros.

Les autres produits à recevoir correspondent en partie à la refacturation des attributions d'actions aux salariés de GEST pour 1 153 776 euros.

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2020	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur de marché au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Actions propres	469 696 ⁽¹⁾	(10 900)	458 796	458 796	1 034 714
FCP	1 338 211	(4 987)	1 333 224	1 333 224	849 460
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 691	201 299
Sicavs	-	-	-	-	-
Dépôts à terme	-	-	-	-	-
TOTAL	2 009 206	(15 887)	1 993 319	1 995 711	2 085 473

(1) Correspond à 11 764 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 2020, une moins-value latente d'un montant de 15 887 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2020, la Société a acquis 8 380 de ses propres actions et en a vendu 21 866. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2020 est de 39 euros.

3.5 Charges constatées d'avance

(en euros)	Charges
Charges d'exploitation	2 037 998
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL	2 037 998

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 255 961 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 1 782 037 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	2 337 436	1 226 175	1 084 706	2 478 905
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 1 226 175 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2020 ils ont été amortis à hauteur de 1 084 706 euros.

3.7 Capital

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	8 455 859	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	8 455 859	14,39

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2020
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2019 avant affectations	267 320 235
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2020	267 320 235
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2020	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	267 320 235
D Variations en cours d'exercice :	(10 917 625)
1. Variations du capital	
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(11 202 261)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	95 065
6. Autres variations	10 097 582
	(9 908 011)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2020 avant AGO (C + D)	256 402 610
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(10 917 625)
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)	(10 917 625)

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	1 087 590	95 065		1 182 656
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	1 087 590	95 065		1 182 656
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	1 435 000		281 244	1 153 776
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	1 435 000		281 224	1 153 776
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations		648 907		648 907
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	116 692	66 515	116 692	66 515
Autres dépréciations	1 284	14 603		15 887
DÉPRÉCIATIONS	117 976	730 025	116 692	731 309
TOTAL GÉNÉRAL	2 640 566	825 091	397 916	3 067 741
Dotations et reprises d'exploitation		66 515	116 692	
Dotations et reprises financières		663 510	281 224	
Dotations et reprises exceptionnelles		95 065		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails et dans une moindre mesure aux frais d'acquisition des titres.

La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risque et charge a été enregistrée pour un montant de 1 435 000 euros. Au 31 décembre 2020, la provision pour risques et charges financières s'élève à 1 153 776 milliers d'euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2020.

Compte tenu de la dégradation de la situation nette de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS à la suite de la cession de l'ensemble de ses actifs immobiliers, une provision pour dépréciation des titres a été comptabilisée dans les comptes d'INEA au 31 décembre 2020 pour un montant de 648 907 euros.

3.11 Emprunts et autres dettes

État des dettes

Cadre B (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	66 746 154	1 746 154	65 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	37 053	37 053		
• à plus d'1 an à l'origine	259 829 515	24 714 123	153 623 922	81 491 469
Emprunts et dettes financières divers	5 070 061	2 317 768	2 092 246	660 047
Fournisseurs et comptes rattachés	3 576 347	3 576 347		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	23 700	23 700		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	755 278	755 278		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	304 969	304 969		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 873 108 ⁽¹⁾	9 873 108		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	690 738 ⁽²⁾	690 738		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	1 411 063	1 411 063		
TOTAUX	348 317 990	45 450 305	220 716 168	82 151 516
Emprunts souscrits en cours d'exercice	335 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	265 096 032			
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 540 618 euros.

Emprunts

- Remboursement à terme le 30 juin 20 de la tranche B de l'emprunt CERA Lyon Sunway pour 6 000 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé, par INEA, le 30 septembre 2020 de l'emprunt BPI à la suite de la vente de l'immeuble Lyon Innovalia pour un montant de 1 026 milliers d'euros.

Crédits Corporate utilisés au 31 décembre 2020

- Mise à disposition en date du 28 juillet 2020, de deux crédits renouvelables *Green Loan* d'un montant total maximum cumulé en principal de 105 000 milliers d'euros destinés au financement de la stratégie de développement du patrimoine de la Société dans le cadre de Projets Verts RT 2012, et composés d'un premier crédit renouvelable de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* de Base) et d'un deuxième crédit renouvelable d'un montant de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* Amélioré) ;

Le solde de l'emprunt au 31 décembre 2020 s'élève à 30 000 milliers d'euros.

- *Corporate* long terme (*pool* bancaire) :
 - le solde de l'emprunt *Corporate (pool)* au 1^{er} janvier 2020 s'élevait à 32 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2020 à 86 000 milliers d'euros. La variation résulte de tirages réalisés au cours de l'année 2020 pour un montant global de 290 000 milliers d'euros et de remboursements pour un montant global de 236 000 milliers d'euros,

- le solde des deux tranches de l'emprunt *Corporate* LCL au 1^{er} janvier 2020 s'élevait à 35 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2020 à 35 000 milliers d'euros. Aucun mouvement n'a été comptabilisé cette année,
- le solde de l'emprunt *Corporate* BECM au 1^{er} janvier 2020 s'élevait à 40 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2020 à 40 000 milliers d'euros. Aucun mouvement n'a été comptabilisé cette année.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des *swaps* comptabilisés pour 6 266 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 2 392 milliers d'euros, aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2020 pour 314 milliers d'euros et aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 876 milliers d'euros.

INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 1 226 176 euros.

3.12 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces *swaps* au 31 décembre 2020 est de 49 milliers d'euros.

Extinction de neuf contrats de SWAP arrivés à échéance :

- swap* BPRP 2007 Nantes Prisme ;
- swap* T1 LCL 2015 – INEA ;
- swap* T2 LCL 2015 – INEA ;
- swap* BPRP 2007 Pérols ;
- swaps* T2 BECM 2010 Nice Clara ;
- swap* Aix 2 ;
- swap* Bordeaux Signal ;
- swap* Lyon St Priest ;
- swap* BRED 2015.

Souscription en juin 2020 de trois nouveaux *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 %, destinés à couvrir l'intégralité du crédit *corporate* BECM de 40 millions d'euros, pour une prime brute globale de 165 milliers d'euros.

Souscription en juillet 2020 d'un nouveau *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 % destiné à couvrir le nouvel emprunt *Green Loan* de 105 millions d'euros, pour une prime brute globale de 47 milliers d'euros.

Souscription en août 2020 de trois nouveaux *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 % destinés à couvrir le nouvel emprunt *Green Loan* et le crédit *corporate* RCF de 100 millions d'euros, pour une prime brute globale de 109 milliers d'euros.

Souscription en décembre 2020 d'un nouveau *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 % destinés à couvrir le nouvel emprunt *Green Loan*, pour une prime brute globale de 35 milliers d'euros.

3.13 Clauses covenant au 31 décembre 2020

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	31/12/2020	31/12/2019
LTV	< 55 %	44 %	39,6 %
DSCR	> 1,2	2,27	1,71
ICR	> 2,0	6,01	5,1

Au 31 décembre 2020 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise Covid n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

3.14 Charges à payer

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 746 154 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 131 102 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 716 248 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	328 669 ⁽⁴⁾
Autres dettes	12 079
TOTAL	5 934 252

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 746 154 euros.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1 131 102 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1 354 381 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 971 526 euros. Dont honoraires GEST de 94 470 euros. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

(4) Dont provision CVAE 2020 de 240 751 euros.

3.15 Produits constatés d'avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	1 411 063
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	1 411 063

Les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers versés par avance par le locataire Amadeus de l'immeuble de Nice Valbonne.

3.16 Filiales et participations

Filiales et participations (en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(23 337)	99	151	151	20 285		0	(1 815)
SCI ALPHA	1 500	(160 125)	100	2 779 845	2 779 845	1 376 974		417 826	72 178
SAS FLEX PARK	27 597 805	28 117 285	99,99	27 602 804	27 602 804	29 723 309	16 948 973	7 504 165	2 088 598
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu)									
BAGAN IMMOS REGION	3 032 291	1 235 594	32,85	1 054 818	405 911	0		248 395	(1 796 697)
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									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992	0			

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 39 129 milliers d'euros en 2020 contre un montant de 35 431 milliers d'euros en 2019.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 30 354 milliers d'euros en 2020 contre un montant de 26 763 milliers d'euros en 2019.

Au 31 décembre 2020 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 67 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 117 milliers d'euros. Les créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant de 80 milliers d'euros.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 8 774 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 1 315 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2020, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 4 538 milliers d'euros.

Les frais d'émission d'emprunts et commissions de non-utilisation sont comptabilisés dans les charges d'exploitation pour un montant de 1 226 milliers d'euros puis transférés à l'actif pour y être étalés sur la durée des emprunts.

4.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 180 milliers d'euros pour l'exercice 2020. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	90 000 euros	-
KPMG	90 000 euros	-

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 118 500 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2020.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de l'immeuble de Lyon Innovalia cédé au cours de l'année 2020 pour un montant de 4 900 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 4 087 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable de l'immeuble cédé.

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 31/12/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		65 000
Immeubles livrés		
• Hypothèques	143 396	63 984
• 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 ;
- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte comissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 64 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

5.1.2 Autres engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2020 s'élève à 106 414 milliers d'euros.
- Dans le cadre de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble « Romainville » le 23 décembre 2020, INEA a consenti à Flex Park un cautionnement destiné à garantir le paiement du solde du prix de l'immeuble d'un montant de 16 949 milliers d'euros à son constructeur. Ce cautionnement a été matérialisé par la signature d'une Garantie Autonome à Première Demande le 23 décembre 2020.
- 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^e période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 879 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 14 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2020 liés à l'emprunt *Crédit revolving corporate (pool bancaire)*, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros et 75 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2020 liés à l'emprunt *Crédit corporate Green Loan*, d'un montant total de 105 000 milliers.

5.1.4 Informations relatives aux parties liées

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

INEA a comptabilisé la somme de 4 538 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 608 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 18 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez INEA 36 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 119 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

Néant.

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2020

INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2020 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre,
- les participations suivantes, savoir :
 - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de Foncière de Bagan, société anonyme de droit luxembourgeois, sise L-1724 Luxembourg, 29, boulevard du prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - 32,85 % de la SNC Bagan, société en nom collectif au capital de 2 320 400 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 532 707 932 RCS Nanterre,
 - 32,85 % de la SAS Bagan Immo Régions SPPICAV RFA EL sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 165 des présentes.

Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2020

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 2015 (présidée par INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 7 actifs en exploitation et 1 en cours de construction ou d'acquisition, représentant une valeur droits compris de 108 millions d'euros.

6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	83 119	86 243	86 243	121 680	121 680
2. Nombre d'actions émises	5 776 175	5 993 258	5 993 258	8 455 859	8 455 859
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	25 149	27 419	31 700	35 431	39 129
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	25 492	15 004	17 100	20 530	22 084
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	17 822	7 322	7 653	9 908	10 098
5. Montant des bénéfices distribués	10 397	11 987	13 185	21 140	22 831
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (EN EUROS)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	4,41	2,50	2,85	2,43	2,61
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	3,09	1,22	1,28	1,17	1,19
3. Dividende distribué par action	1,80	2,00	2,20	2,50	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 61, INEA n'emploie aucun salarié.

FONCIERE INEA

Société Anonyme au capital de 121.679.811,01 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers
420 580 508 R.C.S. Nanterre
420 580 508 000 26

(la « Société »)

EXTRAIT

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 MAI 2021

(A TITRE ORDINAIRE)

AFFECTATION DU RESULTAT

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2020 – 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 2020 d'un montant de 10 097 581,96 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 29 375 euros, ressort en un bénéfice disponible de 10 126 956,96 euros,

- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2020 à 119 395 045,80 euros ;

- décide de prélever :

- une somme de 12 363 155,54 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 10 126 956,96 euros, formerait un résultat distribuable de 22 490 112,50 euros ;

- d'affecter ce résultat total distribuable de 22 490 112,50 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 504 879,10 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 10 126 956,96 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 9 622 077,86 euros,

- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 21 985 233,40 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :

- en premier lieu, distribution d'un montant de 9 622 077,86 euros prélevé sur le bénéfice disponible,

- en deuxième lieu, distribution d'un montant de 12 363 155,54 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 2020 ressortirait donc pour chacune des 8 455 859 actions à 2,60 euros, qui se décompose d'une part à un montant unitaire arrondi de 1,46 (1,4621) euro au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part à un montant unitaire de 1,14 (1,1379) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2021 (soit 8 455 859) et sera, le cas échéant, ajusté :
- en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
- dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 19 mai 2021.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2021 (soit 1,14 euro par action), est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2021 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 2021, 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 2020, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2019 (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 1,14 euro par action.
Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1-2° du CGI, sous réserve des conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale rappelle que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
Nombre d'actions (1)	8 455 859	5 993 258	5 993 258
Dividende par action	2,50 €	2,20 €	2,00 €
Dividende total	21 139 647 €	13 185 167 €	11 986 516 €

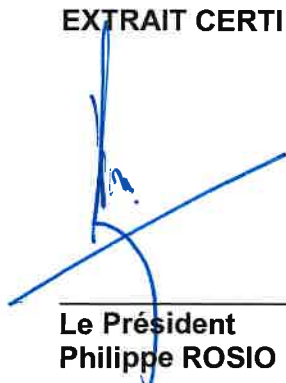
(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.

- vote « pour » : 11.258.829
- vote « contre » 0
- abstention : 0
- voix servant de référence à la présente résolution : 11.258.829

Cette résolution mise aux voix est adoptée par 11.258.829 voix exprimées (soit 100 % des voix servant de référence à la présente résolution), supérieur au minimum requis pour valablement adopter la présente résolution.

.....

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME



Le Président
Philippe ROSIO

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE
MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE) DU 12 MAI 2021



Messieurs
Mesdames les Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), en conformité avec la réglementation applicable, à l'effet de vous présenter le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration (exercice 2020) et les autres rapports et documents visés ci-dessous et vous inviter à statuer sur la proposition d'affectation du résultat.

Nous soumettrons à vos suffrages différentes décisions relevant des conditions de quorum et de majorité :

- d'une assemblée générale ordinaire concernant notamment :
 - l'examen et l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
 - le quitus à donner aux mandataires sociaux,
 - l'affectation du résultat de l'exercice 2020 et le montant de la distribution, la présentation et l'approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2020,
 - l'approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président du Conseil d'administration et au Directeur général ainsi qu'aux mandataires sociaux non exécutifs incluant les membres du Comité d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
 - l'approbation de la politique de rémunération au titre de l'exercice 2021 des mandataires sociaux (exécutifs ou non -membres du Comité d'audit compris),
 - la fixation du montant de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration (membres du Comité d'Audit inclus), pour leur mandat social au titre de l'exercice 2021,
 - l'expiration (et la proposition de renouvellement) d'un mandat d'administrateur,
 - l'autorisation à donner au Conseil à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- d'une assemblée générale extraordinaire, concernant notamment :
 - une autorisation à donner au conseil d'administration de réduire le capital par annulation d'actions par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce,
 - une mise en harmonie de l'article 16 des statuts avec le nombre d'administrateurs de la Société.

Nous vous rappelons que le présent rapport du Conseil d'administration comprend :

- le rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice clos le 31 décembre 2020 contenant l'ensemble des informations visées par la réglementation en vigueur et inclut :
 - le rapport sur la gestion du groupe au titre de l'exercice précité,
 - le rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L225-37 du code de commerce,
 - le tableau des résultats de la Société au cours de chacun des cinq exercices précédents
 - le rapport spécial sur les actions gratuites attribuées aux salariés de GEST (AGA) au cours de l'exercice écoulé.

INEA ne remplit pas les conditions déclenchant la publication de la déclaration de performance extra-financière (DPE) visée à l'article L22-10-36 du code de commerce tant au niveau

individuel que consolidé et se trouve par conséquent en dispense de DPE. Elle souhaite cependant publier, à destination de ses actionnaires et de tous tiers, des informations justifiant de ses pratiques en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale. Vous trouverez ces informations en page 72 et suivantes des présentes.

Le rapport du Conseil d'administration est (comme les années précédentes) incorporé dans le rapport financier annuel qui est lui-même incorporé dans le « Document d'enregistrement universel » (URD) de Foncière INEA (exercice 2020), lequel fait l'objet d'un dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro D.21-0247 (ci-après le « **Document d'enregistrement universel** »).

Le rapport du Conseil d'administration inclut des renvois à des informations utiles mentionnées dans le Document d'enregistrement universel dont les lecteurs pourront prendre connaissance sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com, étant précisé que les comptes consolidés 2020 ainsi que les comptes annuels 2020 figurent au paragraphe 6 du Document d'enregistrement universel.

Rappelons que le présent rapport du Conseil présente une forme différente (le fond demeurant identique) de la version du rapport (incorporée dans le Document d'enregistrement universel) qui obéit à la propre structure dudit Document d'enregistrement universel (à la numérotation de celui-ci et à son sommaire).

Tous les documents prévus par la législation et la réglementation en vigueur ont été mis à votre disposition au siège social et sur le site internet de la Société dans les conditions et délais prévus par la loi.

Les rapports des Commissaires aux comptes ainsi que tout autre rapport prévu par la réglementation en vigueur du chef de la présente Assemblée seront mis à votre disposition notamment sur le site internet de la Société afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Les effets de l'épidémie liée au Covid-19 (déclarée le 11 mars 2020 comme étant une pandémie) sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sur les perspectives figurent notamment aux paragraphes 1.1.1 et 1.2.2 des présentes ainsi que dans les notes annexes aux états financiers de l'exercice 2020 et plus spécialement aux notes 1 et 2.1 de l'annexe des comptes consolidés 2020 (figurant sous le chapitre 6 du Document d'enregistrement universel). Il y est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 MAI 2021 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	7
1.	COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE.....	7
1.1	ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE	7
1.1.1	ACTIVITE ET COMPTE DE RESULTAT.....	7
1.1.2	STRUCTURE FINANCIERE.....	8
1.1.3	INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES.....	10
1.2	EVOLUTION ET PERSPECTIVES.....	12
1.2.1	EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE.....	12
1.2.2	PERSPECTIVES	12
1.2.3	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE.....	12
1.3	ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX.....	13
1.3.1	BILAN.....	13
1.3.2	COMPTE DE RESULTAT.....	13
1.3.3	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ECOULE ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX	13
1.3.4	DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT.....	13
1.3.5	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	13
1.3.6	PRÊTS À MOINS DE 3 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/PME/ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIEN DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT	13
1.3.7	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	14
1.4	ACTIVITE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS	14
1.5	DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	14
1.6	DIVIDENDES /PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	15
2.	FACTEURS DE RISQUES.....	19
2.1	SYNTHESE DES PRINCIPAUX RISQUES.....	19
2.2	GESTION DES RISQUES.....	21
2.2.1	RISQUES OPERATIONNELS	21
2.2.2	RISQUES REGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES.....	25
2.2.3	RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITES FINANCIERES.....	27
2.2.4	RISQUES EXTRA-FINANCIERS	29
2.2.5	ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES.....	30
2.3	GOUVERNANCE DES RISQUES	31
2.3.1	ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE	31
2.3.2	PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	31

3.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	35
3.1	PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE	35
3.1.1	CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	35
3.1.2	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	36
3.1.3	PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX	49
3.1.4	EVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ	53
3.2	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES.....	55
3.2.1	MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS).....	55
3.2.2	MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), MEMBRES DU COMITÉ D'AUDIT ET CENSEUR	58
3.2.3	COMITÉ D'AUDIT.....	62
3.3	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).....	63
3.3.1	CONVENTIONS POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE 2020	63
3.3.2	CONVENTION NOUVELLE CONCLUE AVEC FLEX PARK LIÉE À L'OCTROI D'UNE GARANTIE INTRA-GROUPE.....	66
3.4	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT (ARTICLE L. 22-10-11 DU CODE DE COMMERCE).....	67
3.5	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 2020 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE).....	68
3.5.1	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	68
3.5.2	RAPPORT SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES	70
4.	RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2020 (EXTRAITS DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE DE FONCIÈRE INEA DÉCRITE AU CHAPITRE 4 DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL).....	72
4.1	DEMARCHE	72
4.2	DÉFINITION DE LA MISSION D'INEA	74
4.3	NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025	74
4.3.1	AXE 1 : ÊTRE UN ACTEUR DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE.....	75
4.3.2	AXE 2 : ACCENTUER LE CARACTÈRE DURABLE DU PATRIMOINE	76
4.3.3	AXE 3 : FÉDÉRER SES PARTIES PRENANTES AUTOUR DE LA STRATÉGIE RSE.....	76
5.	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL.....	78
5.1	CAPITAL ACTUEL.....	78
5.2	TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL	78
5.2.1	ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES	78

5.2.2	RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ACTIONS GRATUITES	79
5.2.3	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2020).....	81
5.3	RACHAT D'ACTIONS	82
5.3.1	INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2020 (ARTICLE L 225-211 DU CODE DE COMMERCE.....	82
5.3.2	AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX FINS DE L'ACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS- DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS	83
5.4	BILAN ANNUEL 2020 DU CONTRAT DE LIQUIDITE	85
5.5	ACTIONNARIAT	85
5.5.1	EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2020.....	85
5.5.2	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	85
5.5.3	FRANCHISSEMENTS DE SEUILS	87
5.5.4	DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE.....	89
6.	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	90
II.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 MAI 2021 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	91

I. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 MAI 2021 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE

1.1.1 ACTIVITE ET COMPTE DE RESULTAT

Activité et faits marquants de la Société

Dans un contexte d'épidémie mondiale ayant provoqué, lors des différents confinements, l'arrêt de l'activité économique plus ou moins prononcée selon les secteurs, la stratégie de développement mise en œuvre par INEA depuis l'origine et poursuivie en 2020 a démontré de façon concrète sa capacité à résister à un événement aussi exceptionnel.

Sa stratégie d'investissement, en immobilier de bureau situé en Régions, s'est révélée performante face aux contraintes imposées par la crise. Les utilisateurs de ses immeubles ont pu en effet maintenir une activité sur leur lieu de travail (temps de trajet entre le domicile et le lieu de travail, courts ; immeubles « à taille humaine » bénéficiant d'un environnement de qualité et moins dense que dans les grandes métropoles).

INEA a conservé une activité locative soutenue et a poursuivi (malgré la crise) son programme d'acquisitions, en investissant plus de 36 millions d'euros dans de nouvelles VEFA (situées dans les premières métropoles régionales principalement).

Au 31 décembre 2020, 99% des loyers facturés sur l'exercice étaient encaissés et le taux d'occupation du patrimoine était stable (91,8%).

Compte de résultat

La Société réalise un très bon exercice 2020 malgré un contexte économique et sanitaire compliqué. La stabilité de son résultat net qui s'établit à 38,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 41,4 millions d'euros au 31 décembre 2019).

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 7 % sur 12 mois, à 46,7 millions d'euros. Cette hausse est portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles et par la bonne commercialisation du patrimoine à périmètre constant.

Dans le contexte de crise du COVID, le patrimoine de Foncière INEA s'est révélé particulièrement résilient et a continué à s'apprécier avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles de 17,4 millions d'euros en 2020 (-23 % par rapport à 2019, qui comportait une plus-value exceptionnelle sur l'opération d'extension du site Le Nantil à Nantes).

Analyse de la rentabilité

Les très bons résultats 2020 sont portés par une prise de valeur du patrimoine mais également par la croissance de l'opérationnel. Ainsi, le résultat net récurrent de la Société s'affiche en hausse de 13 % sur 12 mois, à 21,4 millions d'euros.

L'objectif de croissance du résultat net récurrent de 15 % par an en moyenne sur la période 2018-2021 est donc à ce jour tenu, avec une croissance annualisée de 19% entre 2018 et 2020.

Expertise du Patrimoine

L'ensemble du patrimoine d'INEA (immeubles livrés à fin 2020 plus 3 immeubles à livrer au premier semestre 2021) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement en décembre par les deux experts immobiliers de la Société, BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise. Cette expertise a fait ressortir un taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé de 6,14 %.

Les autres immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours dont la livraison est prévue post 30 juin 2021 n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

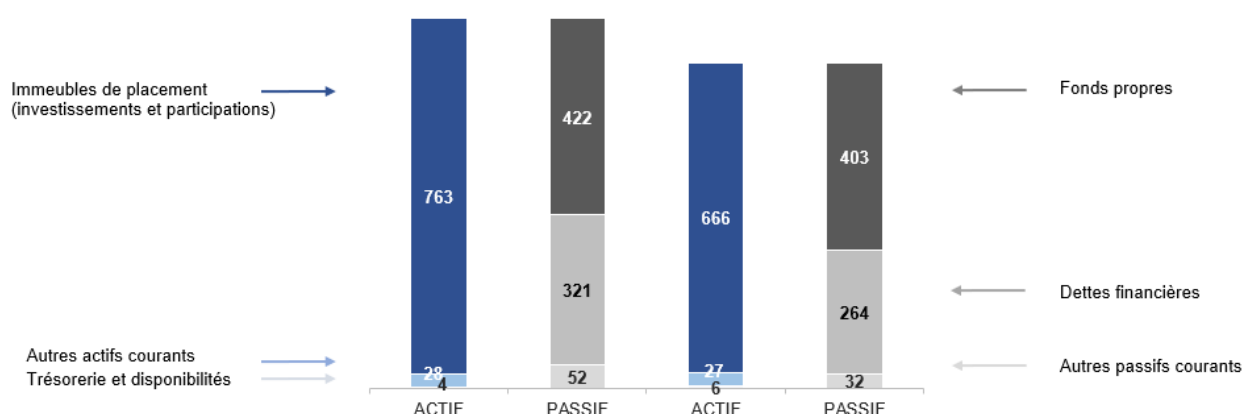
Au 31 décembre 2020, la valeur droits compris du patrimoine ressort à 920 millions d'euros, en progression de 5 % sur 12 mois, grâce aux acquisitions réalisées dans l'année (36 millions d'euros) et à la prise de valeur du patrimoine à périmètre constant (15 millions d'euros), à minorer des cessions intervenues (6 millions d'euros).

1.1.2 STRUCTURE FINANCIERE

Au 31 décembre 2020, le total bilan atteint 795 millions d'euros.

Les immeubles de placement sont en forte hausse de 97 millions d'euros suite à l'entrée en patrimoine au cours de l'exercice 2020 de 6 nouveaux actifs et à l'enregistrement des décaissements intervenus sur les immeubles acquis en VEFA (paiement échelonné en phase de construction).

Les passifs courants s'élèvent à 52 millions d'euros et comprennent essentiellement les dettes à moins d'un an (31,6 millions d'euros) et des dettes fournisseurs pour 19,5 millions d'euros.



Structure financière et endettement

INEA a fait face normalement à ses échéances de dette et n'a sollicité aucun report auprès de ses créanciers au cours de l'année 2020, marquée par l'émergence du covid-19. Elle n'a pas non plus fait appel au dispositif des prêts garantis par l'Etat, marquant son engagement civique dans cette crise inédite pour le pays.

Fin juillet 2020, la Société a signé un « Green Loan » d'un montant de 105 M€ et d'une maturité de 7 ans, levé auprès d'un pool de 7 banques. Il s'agit d'une ressource inédite dans le secteur de l'immobilier car alignée avec la Taxonomie européenne en matière de RSE. Elle a été conclue à un niveau de marge compétitif de 1,80%, assortie d'une clause de baisse de marge (-5 bps) en cas d'atteinte de performances énergétiques supplémentaires. Cet emprunt vient abaisser le coût moyen d'endettement de Foncière INEA et rallonger la maturité de sa dette.

Au 31 décembre 2020, son endettement s'élève à 344 millions d'euros.

La maturité moyenne de la dette est de 4 ans, son coût est en amélioration de plus de 20 points de base (2,07% contre 2,28% au 31 décembre 2019 – 1,63% hors obligataire). Elle est couverte à 79% contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2020, la Société respecte le niveau des covenants bancaires :

	Covenants	31/12/20
Ratio d'endettement financier (LTV) (1)	< 55 %	44,0 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) (2)	> 1,2	2,3
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) (3)	> 2	6,0

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine.

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

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

(1) Y compris les actifs en cours de cession

Actif net réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, l'approche de l'actif net réévalué a été réalisée sur la base des valeurs vénale des actifs déterminées par les experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises immobilières.

L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.

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

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

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

	EPRA NRV (valeur nette de reconstitutio n)	EPRA NTA (valeur nette de continuatio n)	EPRA NDV (valeur nette de liquidatio n)
au 31/12/20 (k€)	31/12/20	31/12/20	31/12/20
Capitaux propres IFRS - part du groupe	421 901	421 901	421 901
A inclure/exclure :			
Instrument Hybrides			
Actif net réévalué (ANR) dilué	421 901	421 901	421 901

A 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	421 901	421 916	421 901
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

A exclure :

Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur

Juste valeur des instruments financiers

Goodwill résultant des instruments financiers

Goodwill selon le bilan IFRS

Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS

A inclure :

Juste valeur de la dette à taux fixe

Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur

Droits de mutations

ANR	457 475	420 908	421 212
------------	----------------	----------------	----------------

			8 444
Nombre d'actions (hors autodétenues)	8 444 095	8 444 095	095
ANR par action (en €)	54,2	49,8	49,9

Evolution des ANR EPRA sur 12 mois :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/2020	31/12/2019	var.	%
ANR NRV	54,2	51,8	2,4	4,6%
ANR NTA	49,8	47,8	2,0	4,3%
ANR NDV	49,9	47,4	2,5	5,2%

L'ANR NRV EPRA droits compris ressort au 31 décembre 2020 à 457 millions d'euros, en hausse de près de 5% sur 12 mois.

L'ANR NRV EPRA s'élève à 54,2 euros/action affichant une décote de 28% par rapport au cours de Bourse du 31 décembre 2020 (39 €/action).

1.1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES**1.1.3.1 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 79 811 m².

Les immeubles acquis en 2018 et 2019 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices. En 2020, 7 nouveaux actifs sont entrés en exploitation pour un total de 26 169 m² :

- le 24 janvier, le bâtiment A du site « Wooden Park » à Mérignac, d'une surface de 2 412 m² ;
- le 28 février, le bâtiment C du site « Wooden Park » à Mérignac, d'une surface de

1 471 m². Ce bâtiment est le dernier d'un site composé de trois immeubles de bureaux en bois, d'une surface totale de 5 986 m², entièrement loué à BNP Paribas dès la livraison ;

- le 24 juin, l'immeuble de bureaux « Take Off » situé à Toulouse Blagnac, à proximité de l'aéroport, offrant une surface locative de 6 760 m² et entièrement loué à un locataire unique dès sa livraison ;
- le 22 septembre, l'immeuble de bureaux « Citrus » situé dans le quartier de Basso Cambo à Toulouse. Immeuble en bois d'une surface de 3 813 m², il est le 1er immeuble livré d'un ensemble de 3 immeubles ; INEA s'est positionnée sur un 2ème bâtiment de ce programme dont la livraison devrait intervenir fin 2022 ;
- le 29 septembre, l'immeuble de bureaux « Tripolis » de 3 501 m², situé au cœur d'Euralille II ;
- le 5 novembre, l'immeuble de bureaux « Vision » à Strasbourg ; il offre une surface locative de 5 235 m² ;
- enfin le 7 novembre, l'immeuble de bureaux « Au bord de l'eau » de 2 977 m² et situé dans le secteur tertiaire des « Grands Boulevards » à Lille.

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 3 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent sur des immeubles de bureaux neufs à construire, dont les dates de livraison s'étalent jusqu'à fin 2022. Au total, ce sont plus de 36 millions d'euros de nouveaux engagements fermes qui ont été pris par Foncière INEA en 2020.

En parallèle, INEA a procédé à la cession d'un immeuble de bureaux situé à Dardilly, à proximité de Lyon, pour un montant global de 4,9 millions d'euros.

1.1.3.2 Investissements en cours de réalisation

Au 31 décembre 2020, 12 opérations sont en cours de construction ou d'acquisition, représentant 69 796 m² à livrer au cours des deux prochains exercices.

Livraisons 2021

- Un immeuble de bureaux « Hyperion » d'une surface de 3 648 m² situé à proximité de la gare Saint-Jean à Bordeaux dont la livraison a été réalisée le 5 janvier 2021.
- L'ensemble de bureaux « Well'com » - livré le 27 janvier 2021 - d'une surface locative totale de 8 237 m² situé à Saint-Herblain, secteur tertiaire prime de l'agglomération nantaise.
- Le bâtiment B de l'ensemble de bureaux à structure bois massif situé à Basso Cambo à Toulouse. D'une surface locative de 2 529 m², il viendra compléter le 1er bâtiment du programme « Citrus », livré fin 2020.
- Un ensemble de deux immeubles « Threetech » d'une surface totale de 6 069 m² situé au sein d'une zone de premier rang sur le parc Euratechnologies, l'un des cinq pôles d'excellence de la métropole Lilloise
- Un immeuble de bureaux de 4 887 m² situé dans l'éco-quartier du terrain des sœurs à Villeurbanne, au cœur de la métropole de Lyon.
- Un ensemble de bureaux « Atalante » composé de deux bâtiments d'une surface locative totale 5 141 m², situé dans le quartier de Champeaux, au cœur de la métropole de Rennes.
- Un actif d'activité de type « Innovespace » composé de 2 bâtiments d'une surface

totale de 8 936 m² situé à Romainville et acquis par la filiale Flex Park.

- Un immeuble de bureaux de 4 852 m² situé à Grenoble dans le parc tertiaire d'Inovallée. Il est entièrement pré-commercialisé au groupe Metrologic via un bail de 10 ans ferme.

Livraisons 2022

- Un ensemble de bureaux « La Dargoire » totalisant 4 809 m² ; il est situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon.
- Un immeuble de bureaux « Le Landing » (situé en face de l'actif « le Take Off » dont la livraison est prévue en mai 2022) d'une surface de 10 779 m², situé à Toulouse Blagnac.
- Un immeuble de bureaux « Le Stadium » d'une surface de 6 744 m² situé au pied du Parc Olympique Lyonnais.
- Un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux. D'une surface locative de 3 166 m², il est situé à proximité immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean.

1.2 EVOLUTION ET PERSPECTIVES

1.2.1 EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

Les opérations en cours, qui représentent un pipeline de près de 200 M€, doivent entrer en exploitation au cours des deux prochains exercices et soutenir ainsi la croissance des résultats de la Société ce qui conduit cette dernière à maintenir, malgré la crise sanitaire, son objectif d'augmentation du résultat net récurrent de 15 % par an en moyenne sur la période 2018-2021.

1.2.2 PERSPECTIVES

Compte tenu de la performance réalisée en 2020 malgré le contexte particulier du coronavirus, la Société maintient son modèle d'investissement dans l'immobilier de bureaux neufs en Régions qui est pertinent au regard des attentes des utilisateurs, des nouveaux modes de travail et des exigences sanitaires de demain (et donc créateur de valeur). Elle confirme ses guidances de taille (atteinte d'un patrimoine d'une valeur d'un milliard d'euros d'ici fin 2021) et de rentabilité (croissance du RNR de 15%/an sur la période 2018-2021).

A la date de publication du présent document, les conséquences du prolongement en 2021 et le cas échéant sur les années suivantes de la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et à ses variants ainsi que les impacts en découlant sur l'activité macro-économique sont néanmoins inconnues.

1.2.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE

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

Son coût moyen d'endettement continue de s'abaisser (2,07% au 31 décembre 2020) et les échéances de dette 2021 sont déjà couvertes par les encours non tirés de la dette existante.

1.3 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

1.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2020, le total du bilan d'INEA de 678,8 millions d'euros est à rapprocher du total de 600,5 millions d'euros au bilan 2019 (soit une augmentation de 13,04%). Les capitaux propres de l'exercice 2020 d'un montant de 256,4 millions d'euros sont à comparer au montant de 267,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

1.3.2 COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 s'élève à 39,1 millions d'euros, contre 35,4 millions d'euros pour l'exercice 2019, tandis que le résultat net comptable au 31 décembre 2020 est stable avec un bénéfice de 10 millions d'euros.

1.3.3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ECOULE 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 2020 (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 2020.

1.3.4 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2020 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.

1.3.5 ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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 2020 (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).

1.3.6 PRÊTS À MOINS DE 3 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/PME/ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT

Dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une plateforme d'activité de type « Innovespace », Flex Park (filiale captive de Foncière 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 5 000 milliers 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 2021. 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.

1.3.7 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il est fait renvoi exprès à la note 22 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2020 (sous le chapitre 6 du Document d'enregistrement universel) laquelle présente ces engagements et fournit toutes informations utiles à ce sujet.

1.4 ACTIVITE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

Filiales et participations acquises antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2020

- **Filiales :**
 - SCI PA (détenue à 99%), société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - SCI Alpha 11 Marbeuf (détenue à 100%), société civile au capital de 1 500 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - SAS Flex Park (détenue à 99,99%), société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;
- **Participations :**
 - Foncière de Bagan (détenue à 1,52%), société anonyme de droit luxembourgeois en cours de liquidation, sise L-1724 Luxembourg, 29, boulevard du prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - SAS Bagan Immo Régions SPPICAV RFA EL (détenue à 32,85%), sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre.

Filiales et participations acquises ou cédées au cours de l'exercice 2020

Néant

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » des notes annexes aux états financiers consolidés 2020 (sous le chapitre 6 du Document d'enregistrement universel) et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes de l'annexe précitée. Il y est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital d'INEA. INEA n'a pas de succursale.

1.5 DELAIS 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. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

Article D. 441 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 1° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
0 jour (indicatif :)		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif :)		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées													
Montant total des factures concernées HT	92 680,87 - 53 840,69 474 118,94						139 533,99 420 595,96 - 483 858,52						
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,91% 0,00% 0,53% 4,67%												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,30% 0,89% 0,00% 10,3% 0,00%						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures exclues													
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de													
	☐ Délais contractuels : (Préciser :)					☐ Délais contractuels : (Préciser :)							
	x Délais légaux : 30 jours					x Délais légaux : 30 jours							

1.6 DIVIDENDES /PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions ⁽¹⁾ composant le capital	Nominal
2019	21 139 647,50	8 455 859	14,39
2018	13 185 167	5 993 258	14,39
2017	11 986 516 €	5 993 258	14,39

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.

Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC telles qu'indiquées au paragraphe 1.3.3 de l'URD auquel il est fait renvoi exprès. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2020, 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 2021 au titre de l'exercice 2020) 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 2022 au titre de l'exercice 2020).

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 Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière 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).

Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2020 d'un montant de 10 097 581,96 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 29 375 euros, ressort en un bénéfice disponible de 10 126 956,96 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2020 à 119 395 045,80 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 12 363 155,54 sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 10 126 956,96 euros, formerait un résultat distribuable de 22 490 112,50 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 22 490 112,50 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 504 879,10 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 10 126 956,96 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 9 622 077,87 euros ;
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 21 985 233,40 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :

- en premier lieu, distribution d'un montant de 9 622 077,87 euros prélevé sur le bénéfice disponible,

- en deuxième lieu, distribution d'un montant de 12 363 155,54 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 2020 ressortirait donc pour chacune des 8 455 859 actions à 2,60 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 1,46 (1,4621) euro au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire de 1,14 (1,1379) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2021 (soit 8 455 859) et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
 - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau;
- le montant distribué sera payable à compter du 19 mai 2021.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2021 (soit 1,14 euro par action), est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2021 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 2020, 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 2020, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2019 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés sera de 1,14 euro par action. Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés sera égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1 2° du CGI, sous réserve des

conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale devra rappeler que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017
Nombre d'actions ⁽¹⁾	8 455 859	5 993 258	5 993 258
Dividende par action	2,50 €	2,20 €	2,00 €
Dividende total	21 139 647 €	13 185 167 €	11 986 516 €

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre le Date de référence et la date de paiement du dividende.

2. FACTEURS DE RISQUES

2.1 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RISQUES

À la date de publication du Document d'enregistrement universel, la Direction Générale, comme le requiert l'AMF, a réévalué à la lueur du contexte actuel de reprise épidémique de la COVID-19, ses facteurs de risques.

La liste des risques ci-dessous est ciblée et spécifique à ses activités. La Société a pour objectif ici de communiquer en toute transparence et sans délai sur la connaissance qu'elle peut avoir de tout impact important qu'elle a constaté et/ou anticipé sur l'activité d'INEA, sa performance ou ses perspectives, qui serait notamment lié à l'épidémie en cours.

Au visa de la recommandation AMF DOC-2020-09, INEA a abordé, pour sa revue de l'année 2020, les sujets liés au contexte de la crise sanitaire et économique liée à la pandémie de la COVID-19 survenue en mars 2020 dont notamment :

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

Le niveau d'incertitude actuel, issu de l'émergence de nouveaux variants du coronavirus et de la prolongation de la crise sanitaire, de ses impacts potentiels prospectifs sur l'économie en général et sur les risques évoqués dans ce chapitre, rend cependant délicat le travail d'évaluation et de prévision desdits risques.

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

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE SPECIFIQUES A FONCIERE INEA

EVALUATION	RISQUE	CATEGORIE	DESCRIPTION
	Cyclicité des marchés immobiliers	Economique	Risque de dépréciation de la valeur du patrimoine inhérent à la cyclicité des marchés immobiliers, soumis à fluctuation des prix et des valeurs locatives selon la conjoncture économique, le niveau des taux d'intérêt, et l'évolution du rapport entre l'offre et la demande
	Innovation	Economique	Risque d'inadéquation de l'offre immobilière proposée aux nouveaux besoins des utilisateurs (performance environnementale, adaptation des espaces aux nouveaux modes de travail, etc.)

	Risque de contrepartie	Economique	Du fait d'une organisation externalisée, risques liés à la relation avec les prestataires / partenaires (dépendance, sourcing, remontée de l'information, qualité, fidélisation, etc.)
	Risque Climat	Extra-financier	Exposition du patrimoine aux conséquences du changement climatique (températures plus élevées, vent, neige, précipitations, etc.) et hausse de la pression réglementaire
	Baisse du taux d'occupation	Financier	Risque à la fois exogène (conjoncture économique, vitalité des marchés locatifs) et endogène (stratégie d'acquisition d'immeubles en VEFA / risque de non commercialisation du patrimoine en cours de construction)
	Acquisition	Financier	Risque de surestimer le prix d'un immeuble acquis en VEFA (parfois dans des zones tertiaires en devenir)
	Hausse des taux d'intérêts	Financier	Risque de remontée des taux d'intérêts long terme, dans un contexte de financement de la croissance de la Société en partie par le recours à l'endettement
	Corruption	Ethique	Du fait d'une organisation externalisée, risque potentiellement accru (plus de prestataires, chaînes de validation/décision plus courtes)
	Risque élevé		
	Risque modéré		
	Risque faible		

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel de ces facteurs de risques et la façon dont INEA y répond sont détaillées au paragraphe 2.2 ci-dessous.

2.2 GESTION DES RISQUES

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

2.2.1 RISQUES OPERATIONNELS

Risques liés à l'environnement économique

En tant qu'opérateur immobilier, Foncière INEA est soumise au risque structurel de ***cyclicité des marchés immobiliers***. Une dégradation à long terme de l'environnement économique national ou international, une ***remontée des taux d'intérêt long terme***, peuvent avoir des répercussions négatives directes sur le marché de l'investissement comme sur le marché locatif, et modifier le rapport entre l'offre et la demande immobilières.

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

- Dépréciation de la valeur du patrimoine
- ***Dégradation du taux d'occupation du patrimoine*** et baisse des loyers
- Risque d'illiquidité du patrimoine

L'épidémie COVID-19 et ses conséquences économiques à court et moyen termes est à l'évidence de nature à aggraver ces risques inhérents à l'activité immobilière. Les risques de faillite d'entreprise sont multipliés, notamment pour les activités directement impactées par les mesures de confinement ; les sociétés diffèrent leurs projets immobiliers faute de visibilité sur l'amélioration de leur situation commerciale, ou sur les impacts des nouveaux modes de travail (télétravail, flex-office, conditions sanitaires au bureau, etc.).

Ces phénomènes sont de nature à impacter négativement le marché locatif et donc les taux d'occupation des patrimoines des opérateurs immobiliers. En 2020, la demande placée a ainsi chuté de plus de 45% en moyenne en France (voir partie 1.1 ci-avant). Si ce déséquilibre entre l'offre et la demande immobilière se confirme à moyen terme, il n'est pas impossible d'assister à une baisse des loyers, et par conséquent, un ajustement à la baisse des valeurs vénale des biens immobiliers.

Néanmoins, au cours de l'exercice 2020, le patrimoine d'INEA a fait preuve d'une très belle résilience dans le contexte de Covid-19, et la Société fait le constat que son business model ressort renforcé de cette épreuve :

- la base locative du patrimoine s'est révélée robuste et offre des garanties de sécurisation des revenus :
 - o 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 ;
 - o peu de locataires œuvrent dans des secteurs d'activité qui ont été directement impactés par les mesures sanitaires mises en place et quasiment tous ont pu maintenir une activité dans les immeubles loués à INEA :
 - ainsi INEA n'a pas déploré de dégradation de la capacité de ses locataires à remplir leurs obligations vis-à-vis de leur bailleur et notamment à payer leurs loyers. Elle a encaissé 99% des loyers qu'elle a facturés en 2020 et n'a pas eu à consentir d'abandon de créances locatives. Le solde de 1% de loyers non encaissés à date correspond

essentiellement à des reports de paiement accordés. Le rythme d'encaissement des loyers du premier trimestre 2021 reste parfaitement conforme aux années précédentes, avec un taux de collecte de 95% à fin février.

- afin de pouvoir réagir au plus vite en cas de dégradation de la situation sur le plan locatif, la Direction générale a augmenté le rythme de contrôle des encaissements de loyers, avec un reporting désormais mensuel détaillé et renforcé.
- La typologie d'immeubles proposée par INEA à ses locataires s'avère adaptée aux nouvelles contraintes :
 - en régions, les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail sont plus courts qu'en Ile-de-France, et l'environnement humain est moins dense, ce qui facilite le retour au bureau des salariés ;
 - les immeubles d'INEA sont à taille humaine (quelques étages), agrémentés d'espaces extérieurs et de plateaux facilement aménageables pour s'adapter à tous les modes de travail.

Fort de ces atouts, le patrimoine d'INEA a continué à s'apprécier en 2020, tant à périmètre constant qu'au niveau des actifs expertisés pour la première fois. Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts a continué à se compresser ; il est de 6,14% au 31 décembre 2020 contre 6,24% douze mois plus tôt.

INEA reste cependant attentive à l'évolution de la situation macro-économique. Lors de sa revue des risques fin 2020, elle a considéré qu'à l'évidence un risque existe sur le 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 » que Foncière INEA crée de la valeur. Or comme il peut s'écouler douze à vingt-quatre mois entre l'acquisition et la mise en exploitation (livraison) d'un immeuble, une dégradation de l'environnement économique durant cette période serait à l'évidence préjudiciable à la commercialisation de ces VEFA.

INEA a pris en compte ce risque inhérent à sa stratégie d'investissement en négociant au cours de l'exercice 2020 auprès des promoteurs-vendeurs un allongement 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 Foncière INEA un double avantage :

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

La Direction générale d'INEA qui suit également trimestriellement l'évolution du taux d'occupation de son patrimoine et du taux de pré-commercialisation de ses immeubles en cours de construction a analysé cet indicateur clé au plus fort de la crise afin d'adapter sa politique d'investissement en conséquence et déterminer s'il convenait ou non de réduire le programme d'acquisition. La Société n'a pas envisagé de stopper les investissements « en

blanc » pour aller vers des produits plus sécurisés, le temps de commercialiser le pipeline d'opérations.

Risque d'acquisition

Dès le début de la crise, INEA avait décidé de rester active sur son marché et de faire aboutir ses projets d'acquisition, consciente qu'il fallait « être dans le marché » pour sentir ce qui s'y passait. Elle a donc réalisé des acquisitions d'immeubles en VEFA, selon son schéma habituel d'opération, en ciblant des zones d'implantation à fort potentiel de développement situées dans les nouvelles zones tertiaires à proximité des centres-villes, dites périurbaines, des principales métropoles régionales. Trois nouveaux actifs ont ainsi été acquis en 2020 à Bordeaux (quartier Euratlantique), Lyon (quartier Parc OL) et Romainville (parc d'activité acquis par la filiale Flex Park). Pour chacune de ces acquisitions réalisées « en blanc », c'est-à-dire sans locataire identifié, INEA a pris en compte l'augmentation du risque locatif lié à la dégradation de la situation macro-économique en renégociant des périodes de garanties locatives plus longues que prévu initialement.

Elle a en outre parfois revu à la baisse la grille de loyers applicables à la livraison de l'immeuble, base de calcul du prix d'acquisition de l'immeuble. Ainsi INEA a minoré son risque d'acquisition en anticipant les impacts possibles à moyen terme de la crise Covid-19 sur le marché locatif.

En outre, INEA a pu s'appuyer sur son expérience des marchés régionaux et également sur un réseau de brokers expérimentés, implantés dans les régions (BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, etc.), qui lui ont fourni tout au long de l'année des données sur les marchés d'investissement et locatifs régionaux.

Enfin soulignons qu'avec la croissance de la Société et l'accroissement de la part de son patrimoine en exploitation, le risque d'acquisition tend mécaniquement à se marginaliser.

Risque d'innovation

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

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

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

Si la généralisation du télétravail n'est pas le scénario attendu, une évolution des espaces de travail est quasi incontournable : en complément du travail à domicile une partie du temps, le bureau devra certainement à l'avenir proposer une configuration favorisant l'échange, la sociabilisation, la créativité et le travail en équipe, dans le respect des nouvelles normes sanitaires. L'enjeu pour les entreprises sera d'adapter leur outil de travail et leur mode de fonctionnement pour faire demain du bureau un lieu d'échange attractif pour leurs salariés et assurer le maintien de la cohésion des équipes.

La stratégie d'investissement d'INEA répond à ces nouveaux enjeux. Ses actifs neufs intègrent de facto les dernières réglementations en matière environnementale et leur agencement est en phase avec les pratiques d'aménagement plébiscitées par les utilisateurs. Les actifs de bureaux acquis par INEA sont ainsi toujours assortis de certifications environnementales (Breeam, E+C-, HQE, etc.), et intègrent des équipements de mobilité douce (bornes de recharge pour véhicules électriques, emplacements sécurisés pour vélos). Ils proposent des plateaux ouverts, conçus pour être divisibles et s'adapter à tous types d'aménagement souhaités par les futurs locataires. Ils sont ainsi compétitifs tant sur le marché locatif que sur le marché de l'investissement (liquidité).

L'innovation au service du bien-être du locataire est en outre l'un des piliers de la nouvelle feuille de route RSE dont se dote INEA début 2021 pour les cinq années à venir. Ainsi INEA vise d'apporter à ses locataires de nouveaux services améliorant l'environnement de ses sites et le confort des utilisateurs, à travers le déploiement d'une application baptisée « Inéapp » (cf. chapitre 4 des présentes).

Risque de contrepartie

La gestion opérationnelle d'INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST, dont les deux seuls actionnaires (via leur structure patrimoniale familiale) sont les fondateurs d'INEA, Philippe Rosio (Président-Directeur général) et Arline Gaujal-Kempler (Directrice générale déléguée). La Société a ainsi confié à la société GEST la gestion administrative et patrimoniale d'INEA et de ses filiales, via un contrat de management et de gestion conclu à la création de la Société (reconduit en 2019 pour cinq ans), étant rappelé qu'INEA a fait le choix (pour une question de transparence et de lisibilité du coût de gestion) de n'employer aucun salarié (ce qui lui a d'ailleurs permis de ne pas être confrontée pendant l'épidémie à la gestion du risque social). Les ressources humaines dédiées à la gestion de la Foncière sont ainsi regroupées dans la société GEST qui mène à bien sa mission en s'appuyant également de son côté sur des prestataires externes spécialisés. En 2020, GEST a renforcé son effectif dédié à la gestion d'INEA en recrutant deux nouveaux collaborateurs, un analyste financier et un asset manager.

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

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

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 de Foncière INEA. Cette dernière a pu compter sur l'efficacité de ses partenaires, notamment pendant la phase du premier confinement 2020.

En 2020, INEA a par ailleurs renforcé ses outils digitaux en se dotant d'un logiciel d'asset management lui permettant d'accéder en temps réel et de façon automatique aux données locatives et patrimoniales contenues dans les outils de ses property managers.

Elle a également fait l'acquisition d'un logiciel lui permettant de fluidifier et de sécuriser les échanges entre ses équipes immobilières et ses property managers dans le cadre des redditions de charges et de l'établissement des budgets immeubles.

L'organisation du travail et les outils dont s'est dotée GEST lui permettent d'assurer à INEA la poursuite de sa mission et la fluidité des échanges, même si la situation sanitaire imposait dans les mois à venir de nouvelles périodes de confinement. Il n'y ainsi a eu aucune interruption de service lors du premier confinement de mars à mai 2020, la mise en œuvre du télétravail ayant été immédiate grâce aux outils développés.

2.2.2 RISQUES REGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES

Risque réglementaires généraux

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

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

Notons qu'en 2020, les mesures imposées par le Gouvernement pour aider les plus petites entreprises à faire face aux difficultés occasionnées par la crise sanitaire du coronavirus n'ont pas eu de conséquence sur les revenus locatifs d'INEA, ses locataires n'ayant pas été impactés par l'arrêt administratif de certaines activités.

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

Ces risques sont cependant atténués du fait qu'INEA :

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

Parmi les risques réglementaires, le renforcement de la réglementation environnementale est une évolution majeure attendue. Etant responsable de 30% des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment ne peut échapper à un renforcement des contraintes environnementales afin que les objectifs nationaux que s'est fixés la France dans le cadre de sa stratégie bas carbone soit atteints.

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

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

- en misant dès sa création sur l'acquisition d'immeubles neufs, répondant aux derniers standards environnementaux (60% des bureaux respectent la norme RT 2012 ou équivalent),
- en étant pionnière en matière de construction décarbonée (premier investisseur dans une opération tertiaire en structure bois massif en France dès 2011)

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

Avec 116 kWh d'énergie finale consommée par m² en 2019, le parc de bureaux d'INÉA est ainsi déjà en phase avec l'évolution de la réglementation environnementale : 80% des immeubles de bureaux d'INÉA respectent déjà les objectifs 2030 du tout récent Dispositif Eco-Energie Tertiaire (« Décret Tertiaire ») et 13% ne nécessiteront que quelques efforts marginaux pour respecter les seuils fixés. Le patrimoine d'INÉA est donc protégé d'une éventuelle baisse de valeur liée à ces nouvelles contraintes réglementaires (voir le Chapitre 4 des présentes pour plus d'informations à ce sujet).

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Il ne peut être exclu qu'INEA puisse être confrontée (dans le courant de son quotidien) à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, des administrations ou des tiers (pour lesquelles elle mandatera son équipe d'avocats spécialisés selon la nature du contentieux).

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

La seule action judiciaire en cours, qu'elle a elle-même introduite en demande de mise en conformité des bâtiments livrés au CCTP ou à défaut de dommages-intérêts dans le cadre de l'opération Montpellier Espace Concorde, a vu son dénouement en 2020 avec un jugement favorable à INEA, confirmé en appel et non contesté par la partie adverse, aboutissant à l'enregistrement d'un produit dans les comptes 2020 (voir Chapitre 6 de l'URD).

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

La Société bénéficie depuis le 1er janvier 2007 du régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôt sur les sociétés (« IS »). Il en est de même pour ses filiales, détenues directement ou indirectement à 95 % au moins, 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 relevé de 60 % à 70 %. Cette mesure concerne tant les sociétés ayant opté pour le régime SIIC que leurs filiales ayant opté pour le régime.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITES FINANCIERES

Risque de hausse des taux d'intérêt

Dans un contexte de financement de la croissance de la Société en partie par le recours à l'endettement, une hausse des taux d'intérêts long terme pourrait être préjudiciable. Ce risque est cependant à tempéré par :

- le fait que 32 % de la dette utilisée au 31 décembre 2020 soient contractée à taux fixe;et
- que la dette à taux variable fait l'objet d'une politique de couverture du risque de taux par la mise en place de CAP.
- ainsi au 31 décembre 2020, 79 % de la dette d'INEA est sécurisée et ne peut subir de variation de son coût.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt long terme n'aurait ainsi qu'un impact de 710 milliers d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.

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

Risque de liquidité

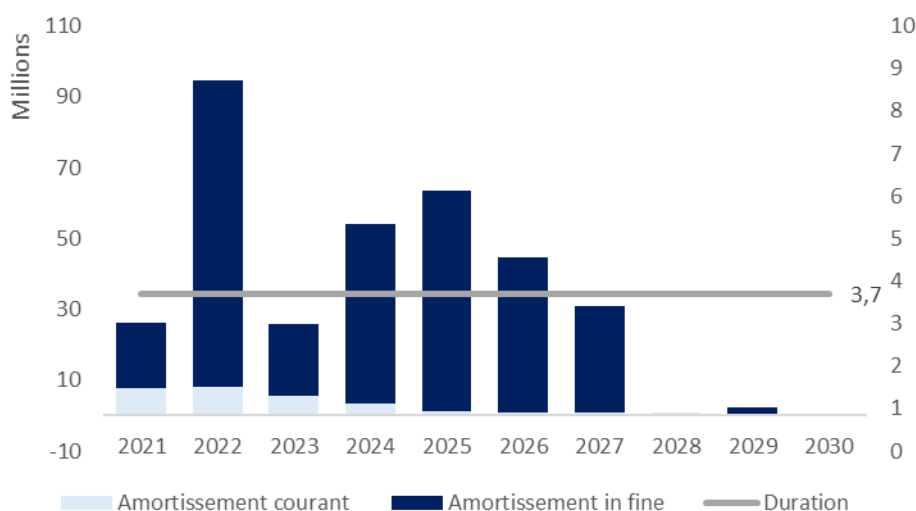
INEA est en croissance continue depuis sa création il y a près de quinze ans. Pour financer son développement, elle a eu recours à des augmentations de capital successives et à la levée de ressources bancaires et obligataires.

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

La Société se prémunit contre le risque de liquidité en maîtrisant son niveau d'endettement. Au 31 décembre 2020, le ratio LTV s'élève à 44,0 %, et la Direction générale s'est fixée comme objectif de ne pas dépasser le seuil de 50 %, gage de prudence par rapport au covenant bancaire de 55 %.

La Direction générale veille en outre à étaler les échéances de remboursement de ses dettes, de manière à ne pas constituer une échéance dont le montant trop significatif lui ferait courir un risque de renouvellement. Ainsi au 31 décembre 2020, il n'y a pas d'échéance significative de remboursement avant celle du mois de juillet 2022 correspondant au remboursement du crédit corporate de 100 millions d'euros contracté par INEA en 2017.

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



Au cours de l'exercice 2020, INÉA a fait face normalement à ses échéances de dette. Elle n'a sollicité aucun report auprès de ses créanciers et n'a pas non plus fait appel au dispositif des prêts garantis par l'État.

La Société a été en mesure de lever une nouvelle dette de 105 millions d'euros auprès d'un pool bancaire constitué de 7 banques, à des conditions très compétitives. Ce nouvel emprunt corporate, destiné à financer la croissance de la Société, a pris la forme d'un Green Loan inédit dans le secteur de l'immobilier coté, car aligné sur la Taxonomie européenne en matière de RSE.

A fin décembre 2020, près de 50% de la dette d'INÉA est « verte », assortie de critères RSE engageants.

Le coût de l'endettement global d'INÉA continue de baisser (2,07%, soit -50 bps en 3 ans), tout en restant couvert à près de 80% contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

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 2020 page 122 du 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 2020 précités figurant en page respectivement 120 et 136 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 2020 figurant en page 136 du Document d'enregistrement universel qui donnent toute information utile à ce sujet ;

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

2.2.4 RISQUES EXTRA-FINANCIERS

Risque climat

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

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

INEA a tiré fin 2020 un bilan positif de sa première feuille de route RSE, structurée en 2016 autour de 9 engagements prioritaires à horizon 2020. Les résultats en termes de consommation d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre sont notamment probants (cf Chapitre 4 Performance extra-financière des présentes).

Début 2021, INEA s'engage sur une nouvelle feuille de route RSE à horizon 2025, qui intègre notamment les nouveaux enjeux de neutralité carbone, en réponse au risque Climat.

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

Corruption

La Charte éthique mise en place par INEA (il y a deux ans 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 Direction générale d'INEA organise 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.

Une évolution de la Charte éthique est envisagée en 2021 pour tenir comptes des dernières réglementations législatives (lutte anti-corruption, procédure de lanceur d'alerte, etc.).

Aucune affaire de corruption n'a été signalée en 2020.

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 de Foncière 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'assurance de premier plan – AXA – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème). Ces contrats garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers, dans la limite de 3 ans). Au titre des dommages aux biens et terrorisme, les actifs du portefeuille sont assurés (pour la majorité d'entre eux) en valeur de reconstruction à neuf.

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

INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru. Il est à noter que la Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée en 2020.

Assurances Société

En prévention du risque susceptible d'être encouru du chef de faits relevant de la responsabilité soit des dirigeants d'INEA, soit de ses mandataires sociaux non-dirigeants (outre l'effet défavorable sur la Société, son image et le cas échéant sa capacité financière), la société gestionnaire d'INEA a mis en place une assurance traditionnelle couvrant toute éventuelle action en responsabilité intentée contre ces derniers (comme indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise objet du Chapitre 3 des présentes). Ce risque est jugé cependant faible compte tenu du degré de qualification et de compétences du management et des membres du Conseil d'administration.

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

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

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

INEA est couverte (moyennant une assurance cybersécurité) contre les menaces numériques grandissantes (fraude, détournement de fonds, usurpation d'identités) qui pèsent sur l'organisation et les circuits informatiques de toutes les entreprises et plus spécialement en temps de crise. Elle a procédé à une revue de des outils de protection de ses réseaux qu'elle juge satisfaisants, n'ayant eu à déplorer aucune tentative de fraude en 2020.

2.3 GOUVERNANCE DES RISQUES

2.3.1 ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE

Les ressources humaines dédiées à l'administration d'INEA sont regroupées au sein de la société GEST (comme expliqué dans le paragraphe 3.2.1 page 55 des présentes). Elles sont réparties en deux pôles : un pôle Finance, chapeauté par le Président-Directeur général Philippe Rosio, et un pôle Immobilier, supervisé par la Directrice-Générale déléguée Arline Gaujal-Kempler.

C'est le pôle Finance qui assure l'organisation du contrôle interne et de la surveillance des risques. Rattaché directement à la Direction générale, il rend compte au Comité d'audit de la Société et aux Commissaires aux comptes.

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

Pour l'exercice 2020 (malgré la crise sanitaire COVID-19), les mécanismes de contrôle interne ont continué de fonctionner grâce à des équipes d'audit et de prestataires externes, ayant les moyens de fonctionner à distance et soucieuses d'assurer leur mission dans la continuité. Les dispositifs d'alerte n'ont pas été suspendus. INEA n'a pas déploré de contrôles internes inconsistants, ni de fraudes et cybercriminalité. L'approche d'automatisation du contrôle interne, amorcée au cours des années précédentes (que la Société entend poursuivre à l'avenir), a montré son efficacité dans ce contexte inédit et a permis de garantir l'objectif alloué au contrôle interne de pouvoir donner une assurance raisonnable sur les points suivants :

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

Suite à l'évaluation externe des travaux du Comité d'audit et du Conseil d'administration, réalisée par le cabinet indépendant EGC Partners, la Direction générale, appuyée par le pôle Finance, a proposé aux administrateurs de renforcer les travaux du Comité d'audit en programmant à compter de l'exercice 2021 une troisième séance annuelle consacrée à l'approfondissement de la revue du contrôle interne et à des réflexions et échanges sur des thèmes plus transversaux (en complément de ses missions actuelles). Cette proposition a été approuvée par le Conseil d'administration lors de la séance du 15 février 2021 (voir Chapitre 3).

2.3.2 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Rappelons que le dispositif de contrôle interne comptable et financier couvre l'ensemble des activités de la Société et l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation et que la Société applique le référentiel de contrôle publié par l'AMF le 22 juillet 2020 sous l'appellation « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » (ci-après le « Guide AMF »).

Le pôle Finance a effectué, en lien avec les risques attachés à l'environnement économique (décrits au paragraphe 2.2.1 page 21 ci-dessus), ses procédures et reporting (sans les interrompre pendant les périodes de confinement appliquées par le gouvernement) sur les différentes phases de son activité

(investissement/désinvestissement, financement, gestion locative, frais généraux, expertise du patrimoine, etc.). Il s'est appuyé d'une part, sur une comptabilité analytique permettant d'affiner ses analyses sur ses immeubles et d'autre part, sur sa gamme d'outils informatiques que la Société ne cesse de compléter pour améliorer la fiabilité de ses remontées (et traitements) d'informations :

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

Grâce à ses circuits de validation aux termes desquels l'information et les décisions ont continué de circuler, le pôle Finance a pu contrôler l'impact des retards de paiement au titre du recouvrement des échéances locatives de l'année 2020 et ajuster le niveau des suspensions de loyers consenties au visa de la visibilité qu'il conservait sur la résilience du portefeuille immobilier de la Société au contexte d'épidémie de coronavirus.

Rappelons que le processus de l'information comptable et financière de la Société émane d'un cabinet d'expertise comptable extérieur indépendant auprès duquel sont sous-traités la comptabilité d'INEA et de son groupe et l'établissement des déclarations fiscales.

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

Chaque arrêté comptable fait ensuite l'objet d'un contrôle de second niveau par le pôle Finance et la Direction générale d'INEA, sur la base d'une analyse des écarts entre le résultat et les prévisions de clôture. Puis, les projets de comptes annuels consolidés et sociaux sont remis avec leurs annexes aux dirigeants et aux membres du Comité d'audit, avant la séance du Conseil d'administration appelé à statuer sur lesdits comptes.

Le Comité d'audit, à réception des projets des comptes et des informations utiles y attachées, audite à son tour (dans le cadre de sa mission légale) le dispositif de contrôle interne, dans le domaine comptable et financier et effectue sa revue des états financiers, avant la séance du Conseil d'administration d'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, dans la perspective d'y délivrer son visa (en l'assortissant le cas échéant de toute suggestion pour renforcer tel point du dispositif de contrôle).

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

Le rapport émis par les Commissaires aux comptes (à son attention exclusivement) sur les principaux risques d'audit identifiés et les réponses apportées par les procédures d'audit (ainsi que le cas échéant les éventuelles déficiences significatives détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable), constitue une base complémentaire pour approfondir ses points d'audit sur les situations potentielles de risques (et leur niveau d'occurrence) et pour alerter le Conseil d'administration sur les mesures à prendre pour

renforcer le dispositif de maîtrise des risques (dans le cas où l'occurrence des risques s'avérerait élevée).

À l'aune de la crise de coronavirus, la qualité de jugement et d'estimation du comité d'audit conjuguée à la pertinence des propositions établies par le management sur des hypothèses réfléchies tenant compte des impacts réalisés et/ou potentiels de l'épidémie, a permis à la Société de communiquer au marché et aux investisseurs une information pertinente et prudente, donc suffisante et fiable. Notons que Foncière INEA n'a pas été amenée pendant l'épidémie à communiquer au marché un nouveau calendrier de publication ni à proroger le délai de tenue de son assemblée annuelle 2020.

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

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

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

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

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

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

À l'occasion de ses diligences sur les comptes de l'exercice 2020 (effectuées dans des délais satisfaisants et en tous cas préalables à la communication au marché des résultats et des comptes) le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) au titre de l'exercice 2020 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

INEA, qui avait fait le choix en 2019 de renforcer sa gouvernance tant au Conseil d'administration qu'au sein du Comité d'audit, a jugé de la pertinence de cette politique notamment à l'occasion de la survenance de la crise sanitaire inédite du COVID-19. Le management a pu s'appuyer sur un faisceau plus large d'avis et de recommandations lui permettant de maintenir le cap sur les axes et décisions stratégiques.

Les actionnaires, lors de l'assemblée de juin 2020, ont renouvelé leur confiance aux dirigeants actuels, maintenant en outre la direction générale entre les mains du Président du Conseil d'administration.

Une équipe soudée assumant ses fonctions avec expertise dans le cadre d'un travail de réflexion autour des projets majeurs assure les bons choix pris par la foncière.

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

3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

INEA déclare se conformer au régime de gouvernement d'entreprise édicté par le Code Afep-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, (ci-dessous le « Code **Afep-Medef**», disponible sur le site internet du Medef (www.code-afep-medef.com), qui a été actualisé en janvier 2020 (et applicable au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020).

La Société indique ci-dessous (conformément à la règle « appliquer ou expliquer » (résultant de l'article 27.1 du Code Afep-Medef) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2020 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 2020

Disposition écartée	Explications
Réunion du Conseil (une fois par an hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs) Recom. 11.3	Les administrateurs ne jugent pas cette réunion utile, n'hésitant pas à communiquer directement entre eux si besoin est par téléphone ou mail en dehors de la Direction générale.
Échelonnement des mandats sociaux Recom. 14.2	Les mandats ont une durée de 3 ans inférieure à la durée (préconisée sous cette recommandation) maximale de 4 ans ce qui permet une consultation fréquente de l'Assemblée sur le choix des mandataires, rendant non opportun dans ces conditions d'appliquer le principe de l'échelonnement des mandats.
Comité spécialisé (des rémunérations) Recom. 18	Le Conseil d'administration juge l'institution de ce comité inutile, voire non applicable puisque la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants exécutifs (ces derniers sont

	rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).
Comité de sélection ou des nominations de membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux Recom. 17	Le Conseil assure actuellement de manière satisfaisante la mission impartie à ce comité. Il estime, d'un commun accord entre ses membres, qu'il n'est pas nécessaire de se doter d'un tel comité du fait de son effectif relativement restreint.
Succession des dirigeants mandataires sociaux Recom 17.2.2	Le Conseil ayant discuté de cette thématique estime opportun de s'y pencher à nouveau au terme de la période concernée par l'objectif de développement pris par la Société (rentabilité et taille du patrimoine à fin 2021).
Obligations de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux Recom. 23	Le Conseil n'a pas jugé utile de fixer une quantité minimum d'actions du fait que la plupart des mandataires sociaux sont déjà actionnaires directement ou indirectement via une personne morale ou physique qu'ils représentent.

3.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présentation du mode de gouvernance

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

Le Comité d'audit est composé de 4 membres.

Éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général (article L. 22- 10- et 7 R. 225-102 du Code de commerce)

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

3.1.2.1 Présentation synthétique



Philippe Rosio
Président



Arline Gaujal-Kempler



Cécile de Guillebon



Valérie Guillen



Olivier Le Bougeant



Alessandra Picciotto Ertan



Dominique Potier Bassoulet



Arnault Dumont
(ADL Consulting)



Jean-Pierre Quatrhomme
(Allianz Value Pierre)



Ferdinand Brunet
(Cargo Investment B.V.)



Thierry Vallet
(MACIF)



Pierre Adier
(SIPARI)

58% / 42%

Répartition Hommes /
Femmes

53 ans

Age moyen

94%

Taux de présence
au conseil

75%

d'administrateurs
indépendants

PHILIPPE ROSIO, PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Age : 61 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2023

Domicile : 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Philippe Rosio, diplômé de l'école HEC en 1982, a fondé Foncière INEA aux côtés d'Arline Gaujal-Kempler et Alain Julliard, 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).

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

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)
- Liquidateur de SNC BAGAN

En tant que représentant d'une personne morale :

- Président de la SAS Flex Park (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

- Président Directeur général de Foncière INEA
- Président de la SAS GEST (France)
- Administrateur de la SAS Bagan AM (France)

En tant que représentant de personne morale :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

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

ARLINE GAUJAL KEMPLER, ADMINISTRATEUR



Age : 70 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2023

Domicile : 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Arline Gaujal-Kempler, diplômée de l'University of London BA, a fondé Foncière INEA aux côtés de Philippe Rosio et Alain Julliard, 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).

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 3 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 4 (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

- Directeur général de la SAS GEST (France).
- Directeur général délégué de d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- 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

CECILE DE GUILLEBON, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT



Age : 59 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 20, Chaussée de la Muette 75016 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Cécile de Guillebon est diplômée de HEC Promotion 1983, de la Corporte 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. Entre 1983 et 2013 elle occupe différents postes de conseil en immobilier (JP Morgan, Marceau Investissements, Ge Commercial Finance Real Estate, AOS Studley). Depuis janvier 2013 elle est directrice de de l'immobilier et des Services généraux au sein du groupe Renault.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

- Directrice de l'Immobilier et des Services généraux au sein du Groupe Renault
- Administrateur indépendant de Géodis
- Administrateur indépendant de la SLI (Société pour le Logement Intermédiaire)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Administrateur indépendant de Vedici (devenu Elsan)
- Administrateur indépendant d'Arkéon Finance
- Administrateur indépendant de Peref

VALERIE GUILLEN, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT



Age : 56 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 16/05/2018

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2021

Domicile : 78 avenue Raymond Poincaré 75116 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Valérie Guillen est diplômée d'une Maîtrise de Gestion et du DESS Finance d'entreprise n°255 (Paris IX Dauphine). Elle est depuis 2019 Managing Partner de Chestone Capital après avoir été Président 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 avoir occupé en 2007 et 2008 le poste de Directeur des investissements et arbitrages en immobilier d'entreprise. Auparavant, Valérie Guillen a été Présidente de la SIIC Foncière Massena (2004-2007) et Président de Masséna Property (2000-2007).

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

- Administratrice indépendante de Peref (SIIC France)
- Gérante de Chestone Capital (Sarl Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

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

ALESSANDRA PICCIOTTO ERTAN, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT



BIOGRAPHIE RESUMEE

Alessandra Picciotto Ertan 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 tout en maintenant ses fonctions chez Fransad en tant que Vice-Présidente du Conseil.

Age : 47 ans

Nationalité : Franco-Italienne

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020	MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES
---	---

- Gérante de Banoka SARL (Luxembourg)
- Administratrice de Cofis Holding SA (Genève)
- Vice-présidente et administratrice de Fransad Gestion SA (Genève)
- Présidente et administratrice de Diabolo Holding SA (Genève)
- Présidente et administratrice de Vanarix SA (Lausanne)
- Administratrice de KFL Hôtel SA (Saint-Sulpice, Suisse)

- Néant

ADL CONSULTING (REPRESENTEE PAR ARNAULT DUMONT), ADMINISTRATEUR INDEPENDANT



BIOGRAPHIE RESUMEE

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

Age : 49 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 6 rue de St Petersburg
75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020	MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES
---	---

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

- Néant

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur Batipart Immo Long terme SAS

DOMINIQUE POTIER BASSOULET, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT



Age : 61 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG
du 16/05/2018

**Échéance du mandat
d'administrateur :** AG
2023

Domicile : 9 rue
Cernuschi 75017 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

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 Derivés actions du groupe.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Administratrice de PORTZAMPARC
- Administratrice de Patrimoine Partenaires

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'Audit d'INEA

OLIVIER LE BOUGEANT, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT



Age : 46 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du
12/06/2019

**Échéance du mandat
d'administrateur :** AG
2022

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

BIOGRAPHIE RESUMEE

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.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

ALLIANZ VALUE PIERRE (REPRESENTÉE PAR JEAN-PIERRE QUATRHOMME), ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

**BIOGRAPHIE RÉSUMÉE**

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

Age : 62 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 1 cours Michelet
Cs 30051 92076 Paris La
Défense Cedex

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

- Président Directeur Général de la SGP Immovalor Gestion
- Administrateur de l'ASPIM
- Membre de l'institut des avocats de Conseil Fiscaux

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant

CARGO INVESTMENT B.V. (REPRESENTÉE 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 Immobiliare AG comme Associate – Responsable transactions immobilières France, Italie & Benelux. En 2021, il rejoint Meeschaert Capital Partners en tant que chargé d'affaires senior au sein de l'équipe Real Estate. Il est par ailleurs Directeur des investissements immobiliers du Family office Cargo Investment B.V. depuis 2017.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

- Chargé d'affaires senior chez Meeschaert Capital Partners
- Directeur des investissements immobiliers chez Cargo Investment B.V.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Senior Associate chez Patrizia Immobiliare

Age : 30 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit de d'INEA
-

SIPARI (REPRESENTÉE PAR PIERRE ADIER), ADMINISTRATEUR



BIOGRAPHIE RESUMEE

Diplômé de l'institut de Formation aux Affaires et à la Gestion, M. Adier exerce le poste de Directeur Investissement Immobilier puis Directeur Immobilier et Services Généraux au sein du Crédit Foncier depuis plus 15 ans.

Age : 55 ans

Nationalité : Française

1ère nomination :
AG du 18 /11/2014

**Échéance du mandat
d'administrateur :**
AGO 2023

Domicile :
19, rue des Capucines
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2020

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

- Gérant associé des sociétés françaises suivantes :

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

- Gérant des SCI françaises suivantes :

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

- Président des SAS françaises suivantes :

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

- Président et Administrateur au conseil d'Administration des Sociétés Anonymes suivantes :

- Vivapierre

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

En tant que personne physique :

- Membre du Conseil de Surveillance de Staminées II (SAS - CFF)

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur Foncière Atland (SA)
- Président de la SAS française Vendôme investissements
- Administrateur au Conseil d'administration de la SA Vivapierre Majesté 1

MACIF (REPRESENTÉE PAR THIERRY VALLET), ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Ancien de l'ISG et diplômé du 3ème cycle Manager-Dirigeant de l'ESCP, 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.

Age : 51 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2020 (MACIF nommée par AG du 28/02/05)

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2023

Domicile : 2-4 rue de Pied de Fond 79000 Niort

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020**En tant que personne physique :**

- Directeur Général Délégué de MACIF Impact ESS
- Membre du comité de gestion et du comité d'investissement de Macif Impact ESS
- Administrateur de Coopest
- Administrateur d'Ofi Lux
- Membre du conseil de surveillance de Zencap
- Membre du comité d'investissement de Macif Innovation

En tant que représentant de MACIF :

- Administrateur de Swen Capital Partners
- Membre du conseil de surveillance d'Ofi Investment Solutions
- Administrateur de la Sicav S2IEM
- Administrateur d'Esfin
- Membre du Comité de direction d'Esfin Participations

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

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

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Renato Picciotto	Kanoba, Administrateur KFL Hôtel SA, Chairman Strader SA, Chairman Cofis Holding, Vice-Chairman Fransad, Administrateur Foncière INEA, Administrateur

3.1.2.2 Caractéristiques du Conseil

Composition du Conseil d'administration – Mixité hommes /femmes

Le Conseil d'administration est composé d'hommes et de femmes dont les fonctions actuelles (ou échues), mentionnées dans les tableaux ci-dessus, donnent un éclairage sur les compétences immobilières et/ou financières qu'ils apportent à la gouvernance d'INEA.

Cette mixité hommes /femmes, constituant la recommandation numéro 7 du Code Afep-Medef, est au cœur des préoccupations du Conseil d'administration. La Société a en effet toujours appliqué un principe de mixité au sein des instances dirigeantes exécutives, soucieuse d'installer une représentation équilibrée des femmes et des hommes. La Direction générale a ensuite reporté cet objectif de mixité au sein du Conseil d'administration. Celui-ci s'appuie sur l'expertise de cinq administratrices parmi les douze membres que comptent ses effectifs, soit un taux de 41,6% de femmes, supérieur au seuil légal de 40 %.

La moyenne d'âge est de 53 ans à la clôture de l'exercice 2020 (contre 55 antérieurement). Aucun Administrateur n'a dépassé 75 ans.

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

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

Philippe Rosio, lors du renouvellement de son mandat de Président du Conseil d'administration le 10 juin 2020, s'est vu renouveler la direction Générale de la Société.

Expiration d'un mandat social – Proposition de renouvellement

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 15 février 2021, faisant office de comité de nomination, a décidé aux termes de ses échanges de proposer la reconduction du mandat de Valérie Guillen pour une durée de 3 ans afin de pouvoir continuer à bénéficier de son niveau de connaissance dans le domaine immobilier et financier et de son indépendance dans ses jugements.

La biographie (résumée) de cette dernière est communiquée en page 39 des présentes. Il y est fait renvoi exprès.

Indépendance des membres du Conseil d'administration

En conformité avec la règle édictée à l'article 9.2 du Code Afep-Medef, un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

L'indépendance est appréciée au regard des critères suivants édictés par l'article 9.5 du Code Afep-Medef :

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

- ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

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

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

Selon la règle de l'article 9.6 du Code AFEP-Medef, un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.

Enfin, conformément à l'article 9.7 du Code Afep-Medef, des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce). Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil sur le rapport du Comité des nominations doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Lors de sa séance du 15 février 2021, le Conseil d'administration a estimé ne pas avoir à remettre en cause sa précédente évaluation (sur une base annuelle) sur le taux d'indépendance de ses membres qui est maintenu à 75 %.

Le Conseil a jugé que :

- ☐ les 9 administrateurs suivants peuvent être qualifiés « d'indépendants » : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Alessandra Picciotto Ertan, Cécile de Guillebon, Thierry Vallet (pour la Macif), Olivier Le Bougeant (pour Madame Fredj), Jean-Pierre Quathomme (pour Immovalor Gestion), Arnault Dumont (pour ADL Consulting elle-même représentant LaTricogne Capital) et Ferdinand Brunet (pour Cargo Investment) ;
- ☐ les 3 administrateurs suivants sont de facto « non indépendants » : Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Pierre Adier.

S'agissant des 9 administrateurs indépendants :

Cas des administrateurs non-actionnaires de la Société

- ☐ Dominique Potier Bassoulet : le Conseil a constaté qu'aucun prêt bancaire n'avait été passé entre la banque qui salarie Dominique Potier Bassoulet et Foncière INEA et qu'aucun conflit d'intérêts n'était survenu dans le cadre de la mission d'expertise du patrimoine confiée à l'un des services de ladite banque (BNP Paribas Real Estate Valuation France), étant rappelé que Dominique Potier Bassoulet n'a pas été confrontée, lors des propositions d'investissements soumises au vote du Conseil au cours des séances tenues en 2020, à son engagement de s'abstenir de voter (si l'opération proposée se plaçait en concurrence avec un fond de sa banque).
- ☐ Valérie Guillen et Cécile de Guillebon : le Conseil a constaté leur indépendance du fait qu'aucune d'elle ne s'est trouvée lors de l'exercice écoulé dans l'une des situations visées à l'article 9.5 (précité) du Code Afep-Medef ;

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

- Alessandra Picciotto Ertan est représentante de deux sociétés actionnaires, BANOKA et Diabolo Holding, lesquelles détiennent, en concert avec l'actionnaire Fedora et Mme Augenblick, 26,3 % du capital et 24,8 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2020.
- Thierry Vallet est représentant permanent de la Macif (depuis le 10 juin 2020), société à la fois Administrateur d'INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 10,6 % de son capital et 11,6 % de ses droits de vote au 31 décembre 2020.
- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne morale (la société Globalprime Invest SA) qui détient 3,0 % du capital et 2,0 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2020.
- Jean-Pierre Quatrhomme est représentant de la société Immovalor Gestion qui détient *via* deux SCI 4,5 % du capital et 3,0 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2020.
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3 % du capital et 2 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2020.
- Ferdinand Brunet est représentant de la société Cargo Investment qui détient 4,6 % du capital et 3,0 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2020.

Ces 6 membres ont été qualifiés « d'indépendants » par le Conseil pour des motifs identiques à ceux qui avaient été retenus lors de la séance d'évaluation de l'année 2020 et qui se trouvent confirmés pour 2021, au visa des points suivants :

- 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, priment sur leur qualité de représentant d'actionnaire de la Société, étant précisé que lesdites sociétés actionnaires n'ont pas conclu de contrat ou de relation d'affaires avec INEA (relevant de la procédure des conventions réglementées et donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du conseil qui y est attachée),
- leurs décisions au sein du Conseil sont prises en toute liberté et objectivité dans l'intérêt social selon leur propre jugement et non pas sur recommandation de l'actionnaire qu'ils représentent ; il n'a pas été constaté d'entrave à leurs points de vues qu'ils expriment sans retenue et avec pertinence,
- aucune situation de conflit d'intérêts avéré ou potentiel (ou de risque de conflit) n'a été identifiée par le Conseil au cours de l'exercice 2020 et consignée dans le procès-verbal y attaché; lesdits administrateurs n'ont de leur côté fait aucune 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'a pas consigné de 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 (fournisseur significatif de la Société *via* un contrat de prestations de services) et que Pierre Adier (représentant la société SIPARI) est le représentant d'un « groupe bancaire significatif de la Société et de son Groupe ».

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

Rappel de constats récurrents :

- aucun Administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- la Société, n'ayant pas de salarié, n'est pas tenue aux obligations légales d'introduction au sein du Conseil de membre représentant les salariés ni concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce) ;
- les administrateurs respectent (notamment en application de l'article 5.6 du règlement intérieur de la Société et de l'article 19.4 du Code Afep-Medef) les règles relatives aux cumuls de mandats sociaux (les dirigeants mandataires sociaux appliquant en outre le plafond visé à l'article 19.2 du Code Afep-Medef attaché au nombre de mandats d'Administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au Groupe) ;
- l'identification des administrateurs d'INEA, qui seraient représentants d'actionnaires de la Société, est communiquée ci-dessus (page 47) ;
- 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 2020) de 4 906,13 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 2020) de 18 279,88 euros TTC (refacturée à INEA).

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

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

- n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années (sauf mention dans le tableau ci-dessus page 38 et suiv. de mandat de liquidateur en cas de dissolution anticipée de sociétés du Groupe) ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou n'a été empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

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

La Société a mis en place dans le cadre de son Règlement intérieur un ensemble de moyens propres à 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 :

- informer le Conseil 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 n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, par aucun des membres du Conseil, au cours de l'exercice 2020 et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du Comité spécialisé (Comité d'audit), les Censeurs et la Direction générale d'INEA.

Par ailleurs, la Société déclare qu'elle :

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

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration s'impose à tous les administrateurs, aussi bien aux représentants permanents des personnes morales administrateurs qu'aux administrateurs personnes physiques. Il précise les modalités de fonctionnement du Conseil et du Comité d'audit, en complément des règles légales, réglementaires et statutaires. Il prévoit notamment la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication.

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

3.1.3 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX

3.1.3.1 Conditions de préparation

Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

La procédure d'information est rigoureusement identique d'une année sur l'autre, sauf modifications imprévues et imposées en 2020 par la crise sanitaire liée à la COVID-19 ayant contraint la Société à modifier (pour certaines séances) les modalités habituelles de ses réunions. Sous cette réserve, lors de la dernière séance de l'année civile (qui se tient en décembre), il est remis aux administrateurs un calendrier prévisionnel annuel des séances du Conseil pour l'année suivante, le cas échéant corrigé pour tenir compte d'éventuels empêchements et réunir si possible la totalité de l'effectif sur des dates possibles pour tous.

A l'issue de chaque séance du Conseil d'administration, la date de la séance suivante est également rappelée pour être validée par tous ou le cas échéant revue. Dans le cas où un Administrateur ne pourrait exceptionnellement pas assister physiquement à l'une des séances du Conseil, il s'efforce d'y assister par visioconférence tel que le prévoit le Règlement intérieur, ou d'envoyer un Pouvoir pour participer par représentation au vote des décisions.

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

Fréquence des réunions du Conseil d'administration

En conformité avec la onzième recommandation du Code Afep-Medef, il est précisé que le Conseil a tenu séance six fois en 2020 avec un taux de participation de 94 % et un vote unanime des membres (sauf le cas échéant abstention légale) en faveur des décisions soumises à leurs suffrages :

- séance du 11 février 2020 (en présence des 12 membres du Conseil et des Commissaires aux comptes -censeurs excusés-) portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2019 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes ainsi que proposition de dividende) ; l'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2019 ; 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 jetons de présence pour l'exercice 2020 (sous réserve de leur vote en Assemblée) ; le Document d'enregistrement universel relatif à l'exercice 2019) ;
- séance du 28 avril 2020 tenue par téléconférence compte tenu de la crise sanitaire covid-19 (avec 10 membres présents sur les 12 en fonction-censeurs excusés-) afin de statuer sur : l'examen de l'activité dans le contexte précité et des opportunités d'acquisition ; les modalités de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020 (avec autorisation à donner pour la convoquer à huis clos sans la présence physique des actionnaires pour des raisons sanitaires de lutte contre la propagation du covid-19 et de sécurité) et des ajouts en lien avec le covid à effectuer dans le rapport du conseil d'administration ; la remise en débat (compte tenu de l'arrêt des chantiers en cours et de l'appel à la modération du Gouvernement) de la question du dividende à proposer à la prochaine Assemblée ; l'évaluation externe à faire en 2020 des travaux du Conseil d'administration et du Comité d'audit ;
- séance du 10 juin 2020 tenue par téléconférence compte tenu de la crise sanitaire covid-19 (avec 11 membres présents -censeur excusé-) relative à l'expiration du mandat du Président du Conseil d'administration et renouvellement dudit mandat ; aux modalités d'exercice de la direction générale et au renouvellement du cumul des fonctions de président et de directeur général ; à l'expiration du mandat du Directeur Général Délégué et au renouvellement dudit mandat ; à l'expiration de mandats de membres du Comité d'audit et à leur renouvellement ; à l'expiration du mandat du Président du Comité d'Audit et à la nomination d'un nouveau Président du Comité d'audit ;
- séance du 28 juillet 2020 tenue par téléconférence compte tenu de la crise sanitaire covid-19 (avec un effectif complet soit les 12 administrateurs et en présence des Commissaires aux comptes -censeur excusé-), afin de statuer notamment sur la présentation et l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2020 et le rapport financier semestriel ; le suivi des opérations en cours notamment du plan d'attribution d'actions gratuites ;
- séance du 4 novembre 2020 en téléconférence compte tenu des mesures gouvernementales de reconfinement covid-19, avec tout l'effectif du Conseil au complet (sauf le censeur), pour examiner une opération en cours et les documents y attachés ;
- séance du 8 décembre 2020 (avec 11 membres présents sur les 12 administrateurs, le censeur s'étant excusé), dont l'ordre du jour portait sur le calendrier juridique prévisionnel 2021, l'analyse de l'activité opérationnelle 2020, les travaux RSE en cours et l'état d'avancement de la mission d'évaluation des travaux du Conseil d'administration et du Comité d'audit.

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 de 4 membres (administrateurs en propre ou comme représentant d'une personne morale Administrateur) : il s'agit de Dominique Pottier Bassoulet (Présidente), Thierry Vallet, Olivier le Bougeant et Ferdinand Brunet.

Le mandat des membres du Comité d'audit expire en même temps que leur mandat d'Administrateur. Tous sont « indépendants » au sens des critères AFEP-Medef et offrent des « compétences particulières en matières financière ou comptable » (alors que la réglementation n'exige ces qualifications que pour un seul membre). Notons que sans attendre les nouvelles recommandations du Code Afep-medef, le Conseil d'administration (sur proposition de la direction générale) a porté l'an passé à la présidence de celui-ci, Dominique Pottier Bassoulet, dans l'objectif d'ouvrir le Comité à une représentation féminine.



Dominique Potier
Présidente du Comité d'Audit



Thierry Vallet
Membre



Oliver Le Bougeant
Membre



Ferdinand Brunet
Membre

Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2020

Le Comité d'audit a siégé deux fois en 2020 (conformément à la dixième recommandation du Code Afep-Medef) :

- le 5 février 2020 pour la revue des comptes annuels de l'exercice 2019, qui ont été arrêtés le 11 février 2020 par le Conseil d'administration ;
- et le 27 juillet 2020 pour la revue des comptes semestriels au 30 juin 2020, qui ont été arrêtés le 28 juillet 2020 par le Conseil d'administration.

A chaque fois, le Président du Comité d'audit, selon son mode de fonctionnement, a transmis ses avis et recommandations verbalement au Conseil (la synthèse de ses travaux étant remise aux membres du Conseil avant les séances précitées).

Lors de sa séance du 5 février 2020, en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit a effectué son audit habituel en matière de vérification de la fiabilité et de la clarté des informations destinées aux actionnaires et au marché et a examiné trois points qui étaient à son ordre du jour : les expertises immobilières à fin 2019, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et les travaux des Commissaires aux comptes.

Sur le 1er point (expertises immobilières), le Comité a pris connaissance des conclusions de la réunion d'expertise du 19 décembre 2019, tenue avec les experts BNP Paribas Real Estate Valuation France et BPCE Expertises Immobilières (en présence des Commissaires aux comptes), rapportées par le président du comité d'audit qui y participait, portant sur l'ensemble du patrimoine livré ou sous Vefa à 6 mois. Après avoir souligné la constance dans les méthodes d'évaluation d'un exercice à l'autre et dans les hypothèses de calcul (sécurisant ainsi la comparabilité des chiffres), il a souligné une hausse de 120 M€ de la valeur globale du patrimoine (droits inclus) liée notamment à la prise de valeur du patrimoine à périmètre constant (baisse des taux de capitalisation et de la vacance).

Sur le 2ème point (suivi du processus d'élaboration de l'information financière), le Comité d'audit a pris acte de l'information reçue des Commissaires aux comptes mentionnant que les comptes sociaux et consolidés avaient été établis (comme les années précédentes) en conformité avec les bonnes pratiques et les dispositions législatives, réglementaires ou statutaires en vigueur. Rappelons que le Comité d'audit, pour assurer son suivi de l'efficacité du contrôle interne et de la gestion des risques, s'appuie sur les travaux des Commissaires aux comptes et qu'il leur avait demandé dans cet objectif de lui produire des éléments lui permettant de se prononcer sur ce dispositif de contrôle interne. Le Comité a donc été satisfait de recevoir un rapport précis de la part des Commissaires aux comptes sur leurs travaux intérimaires réalisés en novembre 2019, touchant aux « processus clés » de Foncière INEA. Au visa dudit rapport, le Comité d'audit a pu ainsi constater qu'il n'avait pas été relevé de déficiences majeures ou de faiblesses significatives dans le système de contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Sur le 3ème point (travaux des Commissaires aux comptes), le Comité d'audit a noté la confirmation émanant des Commissaires aux comptes (i) d'avoir pu mener leurs travaux (en cours d'achèvement à la date de la réunion susvisée) en toute indépendance en s'arrêtant en particulier sur les évaluations des immeubles, les loyers et créances, les dettes, instruments dérivés et comptabilité de couverture et (ii) d'être en mesure de certifier les comptes sans réserve.

Sur le risque de fraude enfin, la direction de Foncière INEA a confirmé au Comité d'audit qu'aucune fraude (à sa connaissance) n'était ressortie des contrôles qu'elle avait mis en place. Lors de la séance du 27 juillet 2020, le Comité d'audit s'est réuni en présence des experts immobiliers et des commissaires aux comptes, aux fins de sa revue habituelle des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2020, sur la base des documents et explications fournis par la direction de la Société et des rapports des Commissaires aux comptes. Face aux incertitudes liées à la crise sanitaire Covid et des échanges nourris sur cet événement, le Comité d'audit a pointé la meilleure résistance du marché immobilier en Régions par rapport aux grands ensembles franciliens, notamment ceux qui sont implantés à La Défense et la bonne performance de la Société, en termes d'encaissement des loyers par rapport à la moyenne de marché (entre 30% et 90%).

3.1.4 EVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ

Le Conseil d'administration (en application de la dixième recommandation du Code Afep-Medef) a consacré, comme chaque année, un point à l'ordre du jour de sa séance du 15 février 2021 à l'évaluation (annuelle) du fonctionnement du Conseil et de son efficacité.

Les débats du Conseil ont consisté, en lien avec les trois objectifs mentionnés à l'article 9.2 du Code AFEP-Medef, au visa également de la survenance du coronavirus et des mesures de confinement auxquelles elle a donné lieu interdisant au Conseil de se rassembler "physiquement" à :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du conseil au cours de l'année 2020;
- vérifier que les questions importantes ont été convenablement préparées et débattues;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil.

Les membres ont été invités à réagir sur ces points d'attention et à signaler le cas échéant tous éventuels dysfonctionnements dont ils auraient été témoins, plus particulièrement pendant la phase la plus aigüe de la crise sanitaire. Il leur a été demandé d'indiquer les éventuelles mesures correctives qu'il aurait le cas échéant fallu appliquer -les membres étant priés de faire part de toute réflexion ou piste d'amélioration qui leur semblerait souhaitable.

Dans ce cadre, les administrateurs ont souligné de manière générale l'organisation efficace des rouages du Conseil d'administration, et plus spécialement au plus fort de l'épidémie au cours de laquelle la direction générale a maintenu et transmis, avant la tenue de chaque réunion y compris celles convoquées en urgence, une information suffisamment détaillée et complète pour aborder et débattre en séance, en toute connaissance, les thématiques exposées, notamment au regard des impacts éventuels de la pandémie sur les biens de la Société et pour voter les décisions notamment d'urgence.

- Les membres ont rendu hommage à la direction générale pour avoir su conserver dans la préparation et l'organisation des conseils à distance, pendant la période de confinement, un haut degré d'exigence : ordres du jour des séances établis en bonne adéquation avec les débats à mener sur les sujets stratégiques, les sujets opérationnels et sujets attachés au contrôle et à la maîtrise des risques traités en lien avec d'une part les impacts de la COVID-19 sur la paralysie de l'environnement économique et les activités de La Foncière et avec d'autre part les axes prioritaires de développement et arbitrages à maintenir malgré la crise. Ils ont estimé que le nombre et la durée des séances (tenues "physiquement" ou à distance) avaient permis (via un juste calibrage) de mener à bien la phase de préparation (réflexions sur les sujets stratégiques à l'étude) et la phase de réalisation (suivi et analyse des réalisations) des affaires à traiter en ligne avec la COVID-19.
- Les membres ont considéré que leurs débats se déroulaient dans le cadre d'échanges constructifs, à la suite desquels les décisions du Conseil d'administration étaient toujours prises à l'unanimité des membres (sauf abstention légale).
- Chaque administrateur a jugé en particulier qu'il avait une bonne maîtrise des éléments clés de la stratégie de la Société et une claire compréhension de sa mission au sein du Conseil (aucun membre n'ayant réclamé un besoin de formation individuelle ou collective pour exercer son mandat).

Le Président a par ailleurs donné connaissance des conclusions de la société EGC Partners à laquelle a été confiée fin décembre 2020 l'évaluation formalisée du Conseil et de son comité d'audit (à réaliser tous les trois ans conformément à la réglementation en vigueur), rappelant

que l'auto-évaluation du Conseil a été établie sur la base d'entretiens individuels menés avec la majorité des membres du Conseil d'administration et l'équipe au complet du Comité d'audit.

Il a relevé qu'aucun des administrateurs n'avait fait part au tiers-évaluateur d'une insatisfaction sur le déroulement du processus d'autoévaluation et qu'ils avaient, paraissant tous impliqués, motivés et désireux selon EGC d'apporter leur contribution à la réflexion.

Tous ont globalement, manifesté leur satisfaction quant au fonctionnement du Conseil qu'ils ont jugé « exemplaire ».

Le tiers-évaluateur a de son côté estimé que le fonctionnement du Conseil semblait globalement conforme aux recommandations du code AFEP/MEDEF compte tenu de la taille de la Société, de son activité et de ses spécificités. Les points d'amélioration relevés se sont limités à :

- la revue de la cartographie des risques à l'aune de la pandémie ;
 - les process anti-corruption ;
 - les missions et le fonctionnement du Comité d'Audit.
- Au terme des débats, les administrateurs en ont conclu que :
- o les conditions entourant les travaux du Conseil (composition équilibrée en termes d'âge et de profil professionnel complémentaire, cohésion entre les administrateurs et fort engagement de leur part dans leur mission, assiduité, contributions issues de la diversité des compétences, qualité des débats, efficacité des échanges tant entre les administrateurs qu'avec la direction générale) optimisaient la finalisation des projets opérationnels ;
 - o la bonne dynamique du travail collectif mené par le Conseil (que tous ont reconnu comme assuré avec rigueur et bonne intelligence) favorisait la mission du Conseil qui est, au sein de la Société (et comme chaque administrateur en a bien conscience) de répondre aux attentes des actionnaires de Foncière INEA (dont certains rappelons-le siègent au Conseil) tout en étant aussi efficace qu'utile aux intérêts de la Société.
 - o Il leur est apparu pertinent de mettre en place à compter de 2021 la recommandation préconisée par le tiers-évaluateur consistant à programmer une troisième séance annuelle pour le Comité d'audit consacrée à des réflexions et échanges sur des thèmes plus transversaux (en complément de ses missions actuelles). Face à cette surcharge de travail pour le Comité d'audit qui pour l'heure n'est pas rémunéré (sauf sa Présidente) pour le travail d'audit accompli lors de ses réunions, le Conseil a validé le principe d'attribuer une rémunération à tous les membres du Comité (avec une part plus importante pour sa Présidente) à prélever sur la somme (votée par l'assemblée annuelle) à destination des membres du Conseil d'administration (comité d'audit inclus).

Le Conseil d'administration (lors de sa séance du 15 février 2021) a également procédé à une évaluation du fonctionnement du Comité d'audit.

Le Conseil a considéré (à l'unanimité) que cette mission d'audit portée par 4 membres s'avère opérationnelle, bien ajustée aux différents niveaux de contrôles à effectuer au sein de la Société. Son suivi, tout au long de 2020 et plus spécialement dans la phase du premier confinement, dans les différents contrôles (relevant de ses attributions) portant sur les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, a donné lieu à des « retours concrets » et à des recommandations pertinentes, émises avec prudence et indépendance à destination du Conseil d'administration qui ont servi les intérêts du Conseil.

Le Comité d'audit a souligné qu'il avait eu accès dans ses propres délais à toute la documentation nécessaire à l'exercice de ses investigations. Il a déclaré avoir obtenu de la

Direction générale et/ou des équipes des experts-comptables et Commissaires aux comptes, toutes réponses utiles pour traiter de ses sujets d'audit, ses questionnements et ses points de vérifications.

Le Comité d'audit n'a déploré aucun obstacle dans sa mission ni détecté de faille dans la prévention des risques importants pour INEA ni d'anomalie dans la gestion des affaires de la Société. Il perçoit beaucoup d'intérêt chez les acteurs concernés par cette thématique de l'environnement du risque et son contrôle qui échangent régulièrement pour confronter leurs niveaux de contrôles.

Le Comité d'audit a reconnu le bien-fondé de l'extension de ses travaux à l'occasion de la tenue d'une troisième réunion annuelle et s'est montré favorable à la rémunération envisagée par le Conseil d'administration au bénéfice de tous les membres du Comité d'audit au titre du temps consacré à sa mission jusqu'ici remplie de manière bénévole.

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), étant précisé qu'un droit de vote double est prévu à 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).

En raison du contexte d'épidémie de coronavirus (Covid-19), les règles de réunion et de délibération de l'assemblée générale 2020 ont dû être adaptées (comme le permettaient les textes légaux votés en urgence) pour se conformer aux restrictions liées aux déplacements et rassemblements (mises en œuvre par le Gouvernement). Si la précédente assemblée générale du 10 juin 2020 a dû se tenir à huis clos, hors la présence physique de ses actionnaires, ces derniers ont pu néanmoins largement y participer par le vote de représentation ou à distance (l'assemblée ayant réuni un quorum de 86,15 %).

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 administrateurs non exécutifs, d'une rémunération versée au titre de leur fonction d'Administrateur (ex « jetons de présence »).

3.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

INEA, en conformité de l'article L22-10-8 du Code de commerce, expose ci-après sa politique de rémunération concernant ses (deux) seuls mandataires sociaux exécutifs, confirmant le choix (fait depuis l'origine de la société), de ne pas rémunérer Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler respectivement Président-Directeur général et Directeur général délégué, administrateurs de la Société, pour recourir à un prestataire externalisé (GEST SAS qui rémunère ces derniers, en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs de GEST SAS).

En vertu d'un contrat de management et de gestion administrative amplement décrit au paragraphe 3.3.1.1 des présentes, GEST SAS facture des rémunérations à Foncière INEA en

contrepartie des différentes prestations de services qu'elle lui rend. GEST SAS dédie à la gestion de Foncière INEA un effectif de 7 salariés en plus des deux dirigeants. Le contrat de management et de gestion administrative signé ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

Les rémunérations facturées par GEST SAS à INEA ressortent au titre des deux derniers exercices à :

- exercice 2020 : 4 537 569 euros ;
- exercice 2019 : 4 137 995 euros.

La Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2021 à ses mandataires sociaux exécutifs la politique de rémunération décrite ci-dessus, qui a été confirmée par le Conseil d'administration du 15 février 2021 comme étant conforme à l'intérêt social et fondée sur la volonté affichée d'une transparence totale sur le coût de la gestion et sur une exonération de tout passif social au niveau d'INEA, toutes deux conjuguées à l'exigence mise sur le prestataire GEST (ces trois axes concourant au succès de la stratégie commerciale de la Société et de sa pérennité).

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-9 du Code de commerce, la Société déclare qu'au cours de l'exercice écoulé et conformément à la politique de rémunération des dirigeants exécutifs votée par l'Assemblée générale du 10 juin 2020, il n'a été versé et/ou attribué au titre de l'exercice 2020 à Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler (seuls mandataires sociaux dirigeants exécutifs d'INEA) aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) et aucun avantage (de quelque nature que ce soit), ni à raison de leur mandat respectif de Président-Directeur général et de Directeur général délégué, ni pour leur fonction d'Administrateur (ex « jetons de présence » qu'ils refusent systématiquement). Ils n'ont reçu, es-qualités, aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance d'INEA et/ou de toute société de son groupe (aucune d'entre elles n'ayant émis/créé d'actions de performance comme d'options de souscription ou d'achat d'actions). Aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment aucun engagement de retraite et autres avantages viagers n'a été pris par INEA à leur bénéfice (les informations à donner, en application de l'article L22-10-9 du Code précité, liées aux ratios d'équité requérant une comparaison entre le niveau de rémunération des dirigeants exécutifs (qui n'en n'ont pas) et la rémunération moyenne des salariés de la Société (que celle-ci n'emploie pas) sont inapplicables à INEA).

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

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, liées aux informations d'une part sur les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant au titre de l'exercice écoulé et d'autre part sur la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour chacun des deux dirigeants exécutifs pour l'exercice 2021.

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 2020

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 juin 2020, 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 2021

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L.22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration concernant le Président- Directeur général, Monsieur Philippe Rosio, dont il ressort pour l'exercice 2021, à raison de son mandat de Président-Directeur général, l'absence de tout versement et /ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce) , étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2021 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 2020

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 du 10 juin 2020, 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 2021

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L.22-10-8 et L.22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, dont il ressort pour l'exercice 2021, à raison de son mandat de Directeur général délégué, l'absence de tout versement et /ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au

sens de l'article L. 233- 16 du Code de commerce), étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2021 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'administrateur. »

Le tableau n° 11 prescrit par l'AMF est ci-dessous reproduit (les autres tableaux n'étant pas applicables) :

TABLEAU N 11
(RECOMMANDATION AMF)

	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants mandataires sociaux								
Philippe Rosio Président-Directeur général Début mandat : 10/06/2020 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos		✓		✓		✓		✓
Arline Gaujal-Kempler Directeur général délégué Début mandat : 10/06/2020 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos		✓		✓		✓		✓

INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2020 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

3.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), MEMBRES DU COMITE 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 15 février 2021, la Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2021 à ses mandataires sociaux non exécutifs (à raison de leur mandat social) cette politique de rémunération arrêtée sur la base d'une enveloppe comparable (au titre des mandats d'administrateur) à celle votée lors des années passées, en y intégrant cependant une somme destinée à rémunérer l'ensemble des membres du Comité d'audit qui jusqu'à présent (sauf la Présidente) effectuaient leur mission à titre bénévole.

Cette politique est jugée conforme à l'intérêt social et aux règles éthiques que Foncière INEA s'est fixée. Justement proportionnée à la mission dévolue aux administrateurs non-dirigeants et

au Comité d'audit (au regard de la taille de la Société, de ses enjeux, et du nombre de séances nécessaires pour traiter les décisions à prendre), le versement de cette (unique) rétribution (dont le montant total maximum est soumis à l'aval de l'Assemblée annuelle), n'affecte pas la stratégie de la Société ni sa performance et sa pérennité de la Société.

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

- date d'arrivée au Conseil pour les nouveaux membres (principe de proratisation) ;
- versement postérieurs à l'Assemblée, en cas de renouvellements de mandats sociaux soumis à ladite assemblée (principe de report) ;
- présence effective des administrateurs aux séances du Conseil (principe d'assiduité) ;
- niveau d'implication personnelle aux travaux du Conseil (principe de contribution effective) ;
- performances atteintes par la Société (principe de rentabilité) ;
- avec prise en compte le cas échéant des demandes particulières émises par des mandataires sociaux de ne pas percevoir de rémunération (le Censeur à sa demande n'a perçu aucune rémunération au titre de l'exercice 2020) ; et
- prélèvement sur cette rémunération (soumise au vote des actionnaires) d'une somme destinée aux membres du Comité d'audit (avec une part plus importante pour sa Présidente). Il est rappelé que jusqu'alors seule la Présidente du Comité d'audit (Dominique Pottier) était rémunérée es-qualités (cette dernière ayant ainsi reçu au titre de sa double charge assurée en 2020 une rémunération de 11.700 euros pour son mandat d'Administrateur et une rémunération de 750 au titre de sa fonction de Présidente du Comité d'audit – soit 12.450 euros au total). Le Comité d'audit de Foncière INEA se réunissait jusqu'en 2020 deux fois par an, en février et en juillet, et concentrait essentiellement sa mission sur le contrôle de la qualité de l'information financière semestrielle et annuelle produite et sur l'analyse du modèle d'affaires et des enjeux RSE. Il a été décidé de consacrer une 3^{ème} réunion annuelle à des thèmes plus transversaux. La charge de travail des membres du Comité d'audit ainsi augmentée (alors même qu'ils n'étaient pas jusqu'à présent rémunérés pour leur participation à cette instance) donnera lieu à une rémunération de chacun des membres du Comité d'audit (restant conditionnée à leur présence effective aux réunions du Comité).

Le tableau n° 3 prescrit par l'AMF ci-dessous (les autres tableaux n'étant pas applicables) retrace pour chaque mandataire social non-dirigeant le cas échéant les éléments fixes, variables et/ou exceptionnels inclus, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » (par Foncière 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) : TABLEAU SUR LES RÉMUNÉRATIONS AU TITRE DES FONCTIONS D'ADMINISTRATEURS (ANCIENNEMENT JETONS DE PRÉSENCE) ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-DIRIGEANTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PAR LE CENSEUR

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2020		Montants versés au titre de l'exercice 2019	
	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations
Macif (Daniel Fruchart) jusqu'au 10 juin 2020 date de sa démission de représentant permanent de Macif)	750 € (pour Comité d'audit) 1 950 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 500 € (pour Comité d'audit) 7 800 € (pour Conseil d'administration)	néant
Macif (Thierry Valet) à compter du 10 juin 2020 date de sa nomination comme représentant permanent de Macif)	9 750 €	néant	n.a.	n.a.
Sipari (Pierre Adier)	9 750 €	néant	9 750 €	néant
Dominique Potier Bassoulet	750 € (pour Comité d'audit) 11.700 € (pour Conseil d'administration)	néant	9 750 €	néant
Valérie Guillen	11 700 €	néant	9 750 €	néant
Cécile de Guillebon à compter du 12 juin 2019 (date de sa nomination en qualité d'administrateur)	11 700 €	néant	3 900 €	néant
Alessandra Picciotto Ertan à compter du 12 juin 2019 (date de sa nomination en qualité d'administrateur)	9 750 €	néant	5 850 €	néant
ADL Consulting (Arnault Dumont) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	11 700 €	néant	5 850 €	néant
Cargo Investment B.V.(Ferdinand Brunet) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	11 700 €	néant	5 850 €	néant

Allianz Value Pierre (Jean-Pierre Quatrhomme) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	7 800 €	néant	5 850 €	néant
Olivier Le Bougeant à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	11 700 €	néant	5 850 €	néant
Renato Picciotto jusqu'au 12 juin 2019 (date de sa démission de son mandat d'administrateur et de sa nomination de censeur)	néant	néant	1 950 €	néant
TOTAL	110 700 €	NÉANT	73 650 €	NEANT

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 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 2021, 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 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce, le versement aux mandataires sociaux non dirigeants, au titre de l'exercice 2020, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant votée par l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, d'une (seule et unique) rétribution (ex « jetons de présence ») au titre de leur mandat social d'un montant total de 118 500 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 les deux censeurs n'ont reçu ni rémunération ni avantage en nature au titre de leur mandat de censeur ; que le Président du comité d'audit (seul à l'exclusion de tous autres membres dudit Comité) a perçu pour sa fonction de président du Comité d'audit une rémunération supplémentaire telle qu'indiquée 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 2021

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2021 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 chacun des membres du Comité d'audit percevra du fait d'un accroissement de ses tâches au sein du Comité d'audit (réunion supplémentaire annuelle) une rémunération fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit percevant une part plus importante en raison de sa fonction de Présidente du Comité d'audit).

Projet de résolution concernant l'allocation d'une rémunération aux mandataires sociaux non-dirigeants y compris aux membres du Comité d'audit à raison de leur mandat social au titre de l'exercice 2021

Comme annoncé ci-dessus dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants (membres du Comité d'audit inclus), il sera proposé aux actionnaires (lors de la prochaine Assemblée générale) d'autoriser l'attribution et le versement d'une rémunération aux membres du Conseil d'administration pour leur fonction d'administrateur, au titre de l'exercice 2021, pour un montant total de 124 000 euros (étant rappelé que le censeur et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande pour l'exercice précité et qu'il sera prélevé sur cette rémunération un montant destiné aux membres du Comité d'audit pour leur fonction au sein de ce comité).

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

3.2.3 COMITÉ D'AUDIT

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation au Comité d'audit une rémunération (prélevée sur la rémunération des administrateurs susvisée votée par l'Assemblée), étant précisé qu'à l'instar des précédents exercices, seul le Président du Comité d'audit a reçu une rémunération spécifique (identique à celle des précédents exercices) au titre de sa fonction de Président du Comité d'audit en 2020, soit une rémunération de 1 500 euros qui a été partagée de manière égale entre les deux personnes ayant occupé ledit mandat au cours de l'année 2020.

Cette rémunération s'est ajoutée à celle perçue pour la fonction de membre du Conseil d'administration.

Membres du Comité d'audit	Exercice 2020	Exercice 2019
Dominique Potier-Bassoulet (Président à compter du 28/04/20)	750 € (Présidente)	néant
Macif (Daniel Fruchart) (Président jusqu'au 28/04/20)	750 € (Président)	1 500 (Président)

Macif (Thierry Vallet) depuis le 28/04/20	néant	n.a.
Olivier Le Bougeant	Néant	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	néant	néant

Pour 2021, compte tenu de la décision du Conseil d'administration du 15 février 2021 de verser une rémunération non plus seulement à la Présidente du Comité d'audit mais aussi à chacun des membres dudit Comité, compte tenu de l'augmentation de leur charge de travail, l'ensemble des membres du Comité percevra une rémunération (avec une part plus importante pour sa Présidente) prélevée sur la rémunération des administrateurs (soumise aux suffrages de la prochaine assemblée) s'ajoutant à celle versée en 2021 pour la fonction de membre du Conseil d'administration.

3.3 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)

3.3.1 CONVENTIONS POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE 2020

En application de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce nous vous signalons que les conventions ci-dessous mentionnées avec GEST et Bagan AM (précédemment autorisées par le Conseil d'administration) ont été poursuivies au titre de l'exercice 2020.

3.3.1.1 Conventions avec GEST

3.3.1.1.1 Convention de management et de gestion administrative

3.3.1.1.1.1 Présentation de la société GEST

INEA a conclu un contrat de gestion administrative et immobilière avec la société GEST, société par actions simplifiée domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre), dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directeur général et qui est détenue à 100 % par les sociétés patrimoniales de ces derniers. Au 31 décembre 2020, GEST détient individuellement 6,8 % du capital et 9 % des droits de vote de Foncière INEA et, en concert avec sa filiale à près de 100 % GEST INVEST, 13,3 % du capital et 17,19 % des droits de vote d'INEA.

Ce contrat a pour objet de confier à la société GEST différentes prestations de services correspondant à la gestion administrative d'INEA et de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers.

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2020 (figurant en page 144 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet d'INEA www.fonciere-inea.com (dans la rubrique Porte-documents) sur lequel, la Société, conformément à la réglementation en vigueur, publie à l'emplacement précité un ensemble d'informations sur les conventions réglementées.

3.3.1.1.1.2 Contrat et mission

Le contrat de management et de gestion administrative conclu le 1^{er} février 2005 entre les sociétés GEST et INEA a été tacitement reconduit (avenants compris) une première fois le 1^{er} janvier 2014 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 5 ans expirant le 31 décembre 2018 et une deuxième fois (dans des conditions identiques) le 1^{er} janvier 2019 pour une nouvelle durée expirant le 31 décembre 2023.

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

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

3.3.1.1.1.3 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société GEST au titre des deux derniers exercices

(en milliers d'euros)	2020	2019
Management fees	2 611	2 437
Performance fees	1 926	1 701
TOTAL GEST	4 537	4 138

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

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat (licenciements, etc.), INEA versera à GEST une indemnité hors taxes égale à 12/24^e 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 24 (Chapitre 2) ci-avant sur le risque attaché à ce contrat.

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

3.3.1.1.2.1 Objet

INEA et GEST ont conclu le 10 décembre 2019 (pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026) un contrat de refacturation des coûts supportés par Foncière INEA au titre d'un total de 35.000 Actions Gratuites Foncière INEA (AGA) sur une durée de 6 ans, attribuées aux salariés de GEST par le Conseil d'administration de Foncière INEA en date du 23 juillet 2019 (sur autorisation la 17^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 12 juin 2019). Rappelons que ce contrat porte sur les frais d'acquisition des titres et autres frais indirects éventuels. Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives

aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2020 (figurant en page 144 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet d'INEA www.fonciere-inea.com (Porte-documents).

3.3.1.1.2.2 *Facturation*

Au 31 décembre 2020 INEA a facturé un total de 209 599 euros au titre des frais liés à l'acquisition d'un total de 5.416 AGA attribuées aux salariés de GEST.

Il est rappelé qu'il a été constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 1 154 milliers d'euros dans les comptes sociaux (correspondant au nombre total d'actions gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2020), compensée intégralement par un produit du même montant, correspondant à la refacturation à GEST.

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

3.3.1.2 Convention avec Bagan AM

3.3.1.2.1 Présentation de la société Bagan AM

INEA a conclu aux cotés de Foncière de Bagan un contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs avec la société Bagan AM, société par actions simplifiée domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (519 347 850 RCS Nanterre) qui est une société de gestion de portefeuille (agrée comme telle par l'AMF sous le numéro GP-13000003 et titulaire de l'agrément au titre de la directive AIFM en avril 2014), filiale de GEST (à 65 %).

Dirigée par Jean-Christophe Viguié (Président) et Stéphane Aubin (Directeur général), Bagan AM est dotée d'un Conseil d'administration (GEST, Philippe Rosio, Jean-Christophe Viguié et Stéphane Aubin en sont membres) et ne détient aucune action ni droit de vote de Foncière INEA. Elle exerce une activité de gestion d'actifs, intervenant dans l'investissement, l'asset et le fund management et gère, en qualité de Président, l'OPCI Bagan Immo Régions SAS détenu par Foncière de Bagan et Foncière INEA (à hauteur de 32,85 % pour cette dernière).

L'OPCI a pour objet d'investir dans des immeubles donnés par celle-ci en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location qu'elle détient directement ou indirectement y compris en état futur d'achèvement et toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente.

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2020 (figurant en page 144 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com (à l'emplacement dédié aux conventions réglementées).

3.3.1.2.2 Contrat et mission

Le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs signé le 27 juin 2013 entre les sociétés Foncière de Bagan INEA et Bagan AM, a été tacitement reconduit le 11 mars 2017 et à nouveau le 11 mars 2019 (dans les mêmes conditions que précédemment) pour une nouvelle durée de 2 ans expirant en 2021.

Dans le cadre de ce contrat, les missions de Bagan AM consistent à fournir des missions de conseil et d'assistance en investissement (dans l'acquisition et la vente des « actifs » ou supports d'investissement incluant des titres de sociétés à prépondérance immobilière propriétaires de biens immobiliers) et des prestations de gestion dans le cadre de l'administration desdits actifs et des biens immobiliers possédés par Bagan Immo Régions et ses filiales.

3.3.1.2.3 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société Bagan AM (de la part du groupe Bagan Immo Régions, de Foncière de Bagan et d'INEA) au titre des deux derniers exercices

La rémunération de Bagan AM au titre des exercices 2019 et 2020 inclut un performance fee lié aux cessions d'actifs réalisées.

(en milliers d'euros)	2020	2019
Rémunération BAGAN AM	5 155	2 593
dont performance fee	3 631	1 263

3.3.1.2.4 Conséquences liées à la résiliation anticipée du contrat conclu entre Bagan AM, Foncière de Bagan et INEA

Le contrat stipule qu'en cas de résiliation du contrat avant son terme (sauf faute de Bagan AM), il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du contrat (licenciements, etc.), INEA et Foncière de Bagan verseront (ensemble) à Bagan AM un total de 250 000 euros HT.

S'ajoutera une indemnité hors taxes égale à 12/24^e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois (ladite rémunération ne prenant en compte, au titre de la rémunération pour la mission de conseil et d'assistance en investissement, que l'honoraire complémentaire convenu) précédant la résiliation anticipée du contrat, si celle-ci intervient après les deux premières années suivant la date de signature dudit contrat (et sans préjudice des sommes éventuellement dues à Bagan AM au titre de la rémunération pour sa mission de conseil et d'assistance en investissement en cas de résiliation du contrat sans faute de Bagan AM).

Il est rappelé enfin que le Conseil d'administration, statuant le 15 février 2021 dans le cadre de la procédure (visée à l'article L22-10-12 du Code de commerce) d'évaluation des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, n'a pas relevé d'opération susceptible de ne pas remplir ces deux conditions.

3.3.2 CONVENTION NOUVELLE CONCLUE AVEC FLEX PARK LIEE A L'OCTROI D'UNE GARANTIE INTRA-GROUPE

Enfin, une convention nouvelle dite « réglementée » est intervenue au cours de l'exercice 2020 entre la Société et sa filiale FLEX PARK dans le cadre de la signature par cette dernière de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble « Romainville » le 23 décembre 2020. INEA (dûment autorisée à cet effet par le Conseil d'administration réuni le 4 novembre 2020) s'est portée caution de Flex Park, au bénéfice de la société dénommée INNOVESPACÉ ROMAINVILLE, Société Civile de Construction vente, dont le siège est à PARIS (75017), 251 boulevard Pereire, identifiée au SIREN sous le numéro 832 105 464 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dans le cadre d'une Garantie autonome à première demande d'un montant maximal de 16.948.972,80 € (« la GAPD »).

Ce cautionnement intra-groupe (qui a pour but d'éviter les frais d'une GAPD bancaire externe) a donné lieu à la conclusions le même jour, entre INEA et Flex Park, d'une convention de rémunération de cette GAPD, sur la base d'un taux de 0,35% l'an applicable sur le montant de la GAPD, calculée sur la base du nombre de jours exacts rapporté à une (1) année d'une durée de trois cent soixante (360) jours.

En 2020, ce contrat a donné lieu à une facturation d'intérêts pour un montant de 1 318 euros.

L'administrateur concerné est Philippe Rosio (à la fois Président du Conseil d'administration d'INEA et représentant légal d'INEA, Présidente de Flex Park.

Aucune autre nouvelle convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2020 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 % de Foncière INEA et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce

3.4 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT (ARTICLE L. 22-10-11 DU CODE DE COMMERCE)

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 (renouvelées au Conseil par l'Assemblée générale du 10 juin 2020) en cours de validité et expirant en août 2022, conférant la possibilité au Conseil d'administration de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription, pour un montant global maximum en nominal de 100 000 000 euros (moins tout montant qui serait déjà utilisé) et de 100 000 000 euros également pour le montant nominal des titres de créances émis (100 000 000 euros aussi pour les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission);
- l'existence d'une autorisation (pour une durée de 38 mois) conférée au Conseil d'administration) par l'Assemblée du 12 juin 2019 à l'effet de consentir, au profit de plus de 50 % des salariés de GEST, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de Foncière INEA ; cette autorisation a été partiellement utilisée à hauteur de 0,41 % (maximum) du capital sur décision (prise par le Conseil d'administration réuni le 23 juillet 2019) d'attribuer un total de 35 000 actions gratuites existantes sur une durée de 6 ans (une partie de ces actions gratuites étant soumises à des conditions de performance à remplir par les bénéficiaires);
- la clause de « remboursement anticipé en cas de changement de contrôle » figurant dans les dispositions de l'Euro PP « Green » (émis par la Société en février 2018) notamment sous la forme de deux emprunts obligataires (via l'émission d'obligations au porteur) l'un d'un montant de 30,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2024 et l'autre d'un montant de 34,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2025 ;
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration (par l'Assemblée du 10 juin 2020) en cours de validité jusqu'en décembre 2021 (dont le renouvellement sera proposé à la prochaine Assemblée) permettant au Conseil de procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d'achat de 50 euros hors frais) ;
- le versement potentiel d'une indemnité à la charge de Foncière INEA prévue dans le contrat de prestations de services signé avec la société GEST et dans le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs cosigné avec la société Bagan AM (dans les conditions visées au paragraphe 3.3 relatif aux conventions réglementées page 63 et suiv des présentes 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.

3.5 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 2020 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE)

L'Assemblée générale mixte du 10 juin 2020 a renouvelé au Conseil d'administration les différentes délégations de compétences financières lui permettant de renforcer les fonds propres de la Société et procéder aux augmentations du capital envisagées pour répondre aux besoins de son développement.

Par ailleurs, l'Assemblée générale mixte du 12 juin 2019 a délégué au Conseil d'administration des pouvoirs en cas d'attributions d'actions existantes ou nouvelles à émettre.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière très synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en cours de validité en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle pendant l'exercice clos le 31 décembre 2020.

3.5.1 TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 10 juin 2020 (ci-après « l'AGM ») : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 10 juin 2020
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (25 ^e résolution de l'AGM).	100 000 000 € (1)	26 mois
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (26 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32 ^e Résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital)(2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	26 mois
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (27 ^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (31 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32 ^e résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	26 mois
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant	Dans la limite de 20 % du capital et sous réserve du plafond	26 mois

accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et ce, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier (28e 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 (31e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32e résolution de l'AGM).	de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	
5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (29e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	26 mois
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (30e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (31e résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	26 mois

Délégation donnée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée

1. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18e résolution de ladite Assemblée du 12 juin 2019).	Dans la limite de 1 % du capital social (4)	38 mois
---	---	---------

(1) En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

(2) Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital immédiates ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées, ne pourra être supérieur à 100 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (33e résolution de l'AGM).

(3) Le montant nominal total maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, avec ou sans droit préférentiel, qui pourraient être décidées ne pourra être supérieur à 100 000 000 € (33e résolution de l'AGM).

(4) Le plafond est autonome et distinct du plafond d'augmentation de capital visé à la 18e résolution de l'Assemblée du 12 juin 2019 (renvoyant à la 18e résolution de l'assemblée du 16 mai 2018).

3.5.2 RAPPORT SUR L'UTILISATION DES DELEGATIONS DE COMPETENCES

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 20 juin 2020 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (25e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (26e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32e Résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (27e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (31e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (28e 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 (31e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>

Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital (avec plafond de 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis).

5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (29e 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 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 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 (30e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (31e 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 : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018

1. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18e résolution de ladite Assemblée).

Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.

Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée du 12 juin 2019 (Plafond global : dans la limite de 1 % du capital social – distinct du plafond d'augmentation de capital visé à la 18e résolution de l'Assemblée du 16 mai 2018).

4. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2020 (EXTRAITS DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE DE FONCIERE INEA DECRITE AU CHAPITRE 4 DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL)

Depuis sa création, INEA a axé sa stratégie immobilière sur l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en VEFA (à construire), intégrant les dernières innovations en matière de procédés de construction et d'ingénierie environnementale. Elle a ainsi constitué au fil des années un patrimoine immobilier de qualité, répondant aux dernières exigences environnementales, en un mot « vert ».

Au-delà de cette stratégie d'investissement, INEA a cherché à structurer sa réponse aux enjeux de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE), en publiant dès 2012 des indicateurs de performance extra-financière, puis en s'engageant en 2016 dans la mise en œuvre d'une première « feuille de route RSE » exigeante et engageante.

La démarche RSE d'INEA, pragmatique et tournée vers l'atteinte de résultats tangibles et mesurables, a toujours visé à renforcer la performance économique à long terme de la Société, en se concentrant sur la pérennité de son parc immobilier, la satisfaction de ses locataires et la collaboration avec ses partenaires.

Fin 2020, forte des résultats obtenus dans le déploiement de sa première feuille de route RSE « 2016-2020 », INEA peut se positionner comme l'un des leaders du Green Building en France. Début 2021, elle s'engage dans une nouvelle feuille de route RSE « 2021-2025 » qui porte de nouveaux engagements ambitieux.

Toutes les informations ci-dessous sont des extraits tirés du Chapitre 4 relatif à la performance extra-financière d'INEA du Document d'enregistrement universel (page 71 et suiv.) auquel il est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

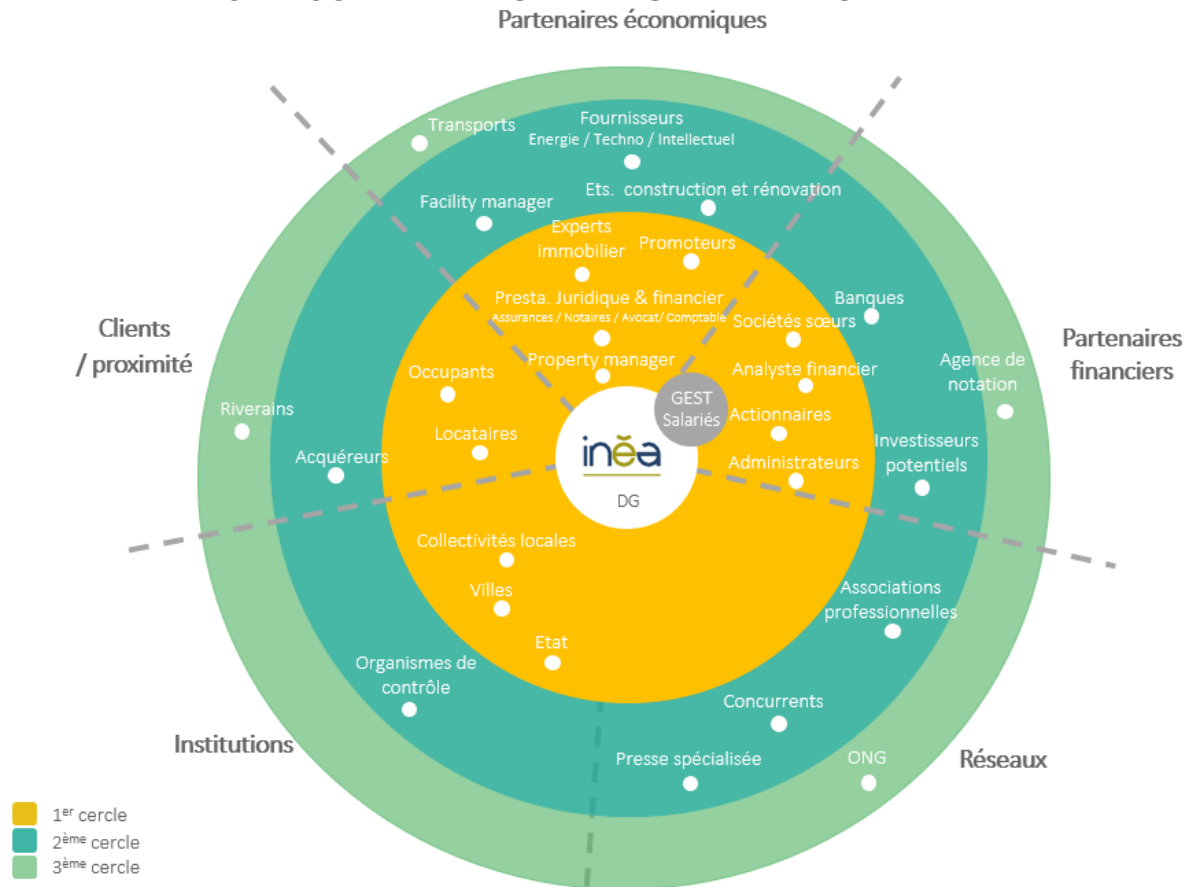
Feuille de route RSE 2021-2025

4.1 DEMARCHE

Tirant les enseignements de sa première feuille de route, et tenant compte de l'évolution des enjeux RSE au cours des 5 dernières années, INEA a décidé fin 2020 de missionner de nouveau le cabinet spécialisé EKODEV pour structurer une seconde feuille de route RSE, à horizon 2025. Cette démarche a démarré par l'actualisation de la cartographie des parties prenantes d'INEA et de la matrice de matérialité des enjeux RSE :

L'organisation d'INEA ayant peu évolué depuis 2016, la cartographie des parties prenantes est restée sensiblement la même.

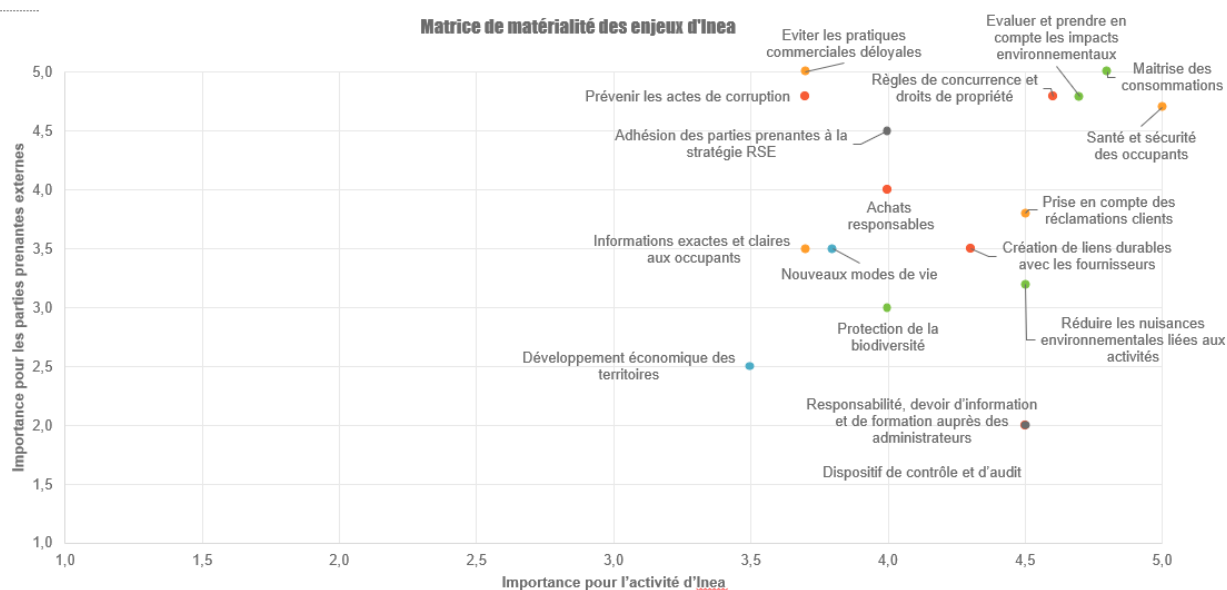
CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES D'INEA



La matrice de matérialité des enjeux RSE a été mise à jour après concertation avec les parties prenantes internes et externes d'INEA et analyse d'un benchmark sectoriel :

Pour cela, deux notes d'importance ont été prises en compte :

- importance pour l'activité d'INEA (axe des abscisses) ;
- importance pour les parties prenantes externes (axe des ordonnées) : sur cet axe, pour attribuer une note à chaque enjeu, le référentiel utilisé a été le Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable publié par l'OID, qui hiérarchise les enjeux RSE du secteur par ordre d'importance sous la forme d'une analyse de matérialité. Les répondants à ce baromètre représentent 74% du marché immobilier d'investissement en France. Les entretiens avec les parties prenantes externes ont également pu guider l'attribution des notes.



A partir de cette matrice de matérialité, INEA a pu évaluer son niveau de performance actuel par rapport aux enjeux identifiés : les enjeux sur lesquels elle apparaît en sous-performance sont les principaux adressés dans la nouvelle feuille de route RSE 2021-2025.

4.2 DEFINITION DE LA MISSION D'INEA

Afin de donner corps aux engagements qu'elle prend chaque jour dans le développement de son activité, INEA s'est dotée début 2021 d'une mission :

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

INEA exprime ainsi son rôle dans le développement des territoires, tant sur l'aspect économique que sur le volet environnemental. La formalisation de cette mission ne marque pas une rupture vis-à-vis de son positionnement historique, ciblé depuis sa création sur l'immobilier neuf en régions, mais traduit la dynamique de la Société dans ses projets futurs.

4.3 NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

La nouvelle feuille de route RSE d'INEA à horizon 2025 doit lui permettre de mener à bien cette mission et repose sur 3 axes stratégiques :

UNE MISSION

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

TROIS AXES STRATEGIQUES

Être un acteur de l'immobilier bas carbone



Accroître les aspects durables du patrimoine



Fédérer ses parties prenantes autour de la stratégie RSE



4.3.1 AXE 1 : ÊTRE UN ACTEUR DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE

Le secteur du bâtiment est responsable de 25% des émissions de gaz à effet de serre en France. Réduire l'impact de ce secteur est donc une priorité pour atteindre l'objectif que s'est fixé la France dans le cadre de l'Accord de Paris, à savoir limiter le réchauffement climatique à 2°C voire 1,5 °C par rapport à l'époque préindustrielle.

Les réglementations sont d'ailleurs de plus en plus exigeantes pour inciter les acteurs du secteur à faire les efforts nécessaires pour diminuer drastiquement les émissions de GES, en témoigne la récente publication du Dispositif éco-énergie tertiaire (janvier 2021).

Au-delà l'objectif national, l'immobilier aura besoin dans les années à venir de s'adapter aux conséquences induites par le changement climatique (augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes, multiplication des îlots de chaleur, etc.).

Dans ce contexte, INEA souhaite se positionner comme un acteur majeur de l'immobilier bas carbone et contribuer ainsi – à sa mesure – à l'atteinte de ces objectifs ambitieux mais nécessaires.

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

L'impact carbone lié à la phase de construction des bâtiments est le poste le plus important d'émission de CO₂ (environ 75% des émissions de gaz à effet de serre d'INEA).

La réduction des impacts en phase de construction est donc un enjeu majeur et primordial de la Stratégie Climat définie. Pour y parvenir, plusieurs leviers ont été identifiés.

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	<i>Non quantifiable</i>
C. Augmenter la part de financements « Green »	Part de la dette « green »

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

Les consommations énergétiques représentent près de 16% des émissions de gaz à effet de serre d'INEA et le sujet reste majeur pour le secteur tertiaire en France.

INEA travaille depuis plusieurs années sur l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, et les résultats probants atteints grâce aux actions de sa première feuille de route RSE la place aujourd'hui en avance sur la réglementation. Ainsi, 80% des immeubles de bureaux d'INEA respectent déjà les objectifs 2030 du tout récent Dispositif Eco-Energie Tertiaire (« Décret Tertiaire ») et 13% ne nécessiteront que quelques efforts marginaux pour respecter les seuils fixés.

Afin de réduire encore les consommations d'énergie de son patrimoine en exploitation, INEA compte s'appuyer sur différents leviers :

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 décret éco-énergie tertiaire	Part du patrimoine qui respecte les objectifs 2030

Engagement 3 : contribuer à des projets de compensation

La compensation carbone volontaire soutenue par la Stratégie Nationale Bas Carbone est un levier indispensable de lutte contre le changement climatique.

En revanche, elle ne doit pas remplacer une stratégie de réduction des consommations sur la base de leviers identifiés et réalisables ; elle doit s'envisager comme un moyen de compenser le solde des émissions résiduelles non compressibles.

La mise en œuvre des actions identifiées par INEA dans ses engagements 1 et 2 afin de réduire son empreinte carbone est donc jugée prioritaire par la Société. Les projets de compensation seront identifiés dans un second temps.

4.3.2 AXE 2 : ACCENTUER LE CARACTERE 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 du patrimoine bureaux en régions
B. Obtenir des niveaux de certification environnementale élevés	Part des immeubles certifiés et notes obtenues
C. Favoriser la mobilité douce - 100% des nouvelles acquisitions à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun - Tout le parc bureaux équipés de garages à vélos d'ici 2025	Part des nouvelles acquisitions situées à moins de 500m d'un transport en commun Part des immeubles équipés de garages à vélos

Engagement 5 : optimiser la gestion des déchets

Actions	Indicateurs
A. Auditer tous les immeubles pour identifier le taux de valorisation des déchets	Taux de valorisation
B. Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux	<i>Pas d'indicateur</i>

Engagement 6 : Développer la biodiversité sur le patrimoine

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

4.3.3 AXE 3 : FEDERER SES PARTIES PRENANTES AUTOUR DE LA STRATEGIE 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 ;
- Socotec qui pilote avec INEA les démarches de certification Breeam-in-Use du patrimoine et les actions d'amélioration qui en découlent ;
- Urbyn, nouveau partenaire depuis 2021, pour la question de la gestion des déchets.

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

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

Le Comité RSE qu'INEA a créé en 2017 dans le cadre de sa première feuille de route RSE, est une instance centrale, composé de membres fixes (property managers et INEA) et d'intervenants ponctuels (partenaires-experts) en fonction des thèmes traités.

Il pilote le déploiement des actions définies dans la feuille de route RSE.

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, Energie et mesure, etc.). INEA bénéficie également du panel de recherches et d'études menées par l'OID. En complément l'OID publie chaque 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. Créer une plateforme de services (INEAPP)	<i>Pas d'indicateur</i>
B. Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation (consommation énergétique, déchet)	<i>Pas d'indicateur</i>

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 code¹, elle s'engage en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

En 2020, le Conseil d'administration est composé de 42% de femmes et 58% d'hommes. Le taux d'assiduité des administrateurs 94%, un niveau élevé qui est le gage de l'implication des administrateurs dans la vie de la Société.

Par ailleurs, depuis 2018, INEA est dotée d'une charte éthique, mise à disposition des clients et partenaires sur son site internet. Elle pose les principes éthiques qui découlent de la mise en œuvre de quatre valeurs fortes sur lesquelles la Société s'appuie : l'intégrité, la loyauté, la transparence et la responsabilité. Elle s'adresse notamment aux salariés de la société GEST et aux administrateurs dans le cadre de leur relation avec les parties prenantes de la Société. En 2019 les équipes internes avaient pu bénéficier d'un atelier organisé avec un prestataire spécialisé (BuyYourWay) afin d'exposer des cas pratiques concrets qu'ils pourraient rencontrer dans leur mission quotidienne. En 2020, GEST a procédé aux recrutements de deux nouveaux collaborateurs, portant le nombre de salariés GEST (hors dirigeants) à 7 (3 femmes et 4 hommes).

Afin d'initier les nouveaux salariés aux principes éthiques d'INEA, un nouvel atelier ou formation va être organisé prochainement.

La Charte éthique sera également actualisée pour tenir compte des dernières évolutions législatives (loi Sapin 2) 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

5. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

5.1 CAPITAL ACTUEL

Au 31 décembre 2020, le capital social de la Société est fixé à 121 679 811,01 euros, divisé en en 8 455 859 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action). A ces 8 455 859 actions (incluant 11 764 titres autodétenus) sont attachés 12.782.960 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux 11 764 actions auto-détenues susvisées). Les droits de vote exerçables attachés aux 8 444 095 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 11 764 actions auto-détenues au 31 décembre 2020, privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2020 à 12 771 196.

EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ 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 €)
23 juin 2015	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	47 410	682 229,90	20,39	966 689,90	34,78	71 424 995,24
3 juin 2016	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	126 837	1 818 708,93	18,45	2 331 840,15	32,84	73 243 704,17
22 juin 2016	Augmentations de capital réservées	686 272	9 875 454,08	21,31	14 624 456,32	35,70	83 119 158,25
9 juin 2017	Augmentations de capital (paiement divid. en actions)	217 083	3 123 824,37	18,38	3 989 985,54	32,77	86 242 982,62
9 avril 2019	Augmentation de capital	2 462 601	35 436 828,39	24,61	60 604 610,61	39,00	121 679 811,01

5.2 TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

5.2.1 ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES

Le Conseil d'administration a décidé le 23 juillet 2019 de recourir à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale des actionnaires le 12 juin 2019, pour procéder au profit de plus de 50 % des salariés de la SAS GEST (« **GEST** »), à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social d'INEA. Le nombre total d'Actions Gratuites soumises pour partie à des conditions de performance attribuées par le Conseil d'administration en date du 23 juillet 2019 ressort à 35 000 (au maximum) pour une durée de six (6) ans, étant précisé que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de cette autorisation par INEA sont supportés par la Société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d'actions et donc par GEST.

Le rapport spécial du Conseil d'administration (ci-dessous reproduit) visé par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce fait état de toutes informations au titre des attributions d'actions gratuites au cours de l'année 2020.

5.2.2 RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ACTIONS GRATUITES

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 2020 en vertu des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 dudit Code relatifs à l'attribution d'actions gratuites de la société Foncière INEA (ci-après la « **Société** »).

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration de la Société du 23 juillet 2019 (sur délégation de compétences consentie par l'assemblée générale du 12 juin 2019 dans sa 17^{ème} résolution) a :

- voté la mise en œuvre d'un plan d'attribution gratuite au profit de plus de 50 % du personnel salarié de la société GEST (société liée à la Société) soit aux cinq salariés de GEST (ensemble ou séparément les « **Bénéficiaires** »), portant sur une période de six (6) ans et sur un total de 35.000 actions Foncière INEA (les « **Actions Gratuites** ») représentant 0,42% du capital de la Société (la 17^e résolution ayant fixé le pourcentage maximum à 1 % du capital social) sous condition de présence et, pour partie des Actions Gratuites, sous conditions de performance ;
- attribué aux Bénéficiaires un premier quota d'Actions Gratuites lié à l'ancienneté sans conditions de performance, acquis pour moitié un (1) an après la date d'attribution, soit le 23 juillet 2020 et pour moitié le 23 janvier 2021 ;
- attribué aux Bénéficiaires un second quota, égal au solde des actions gratuites après prise en compte du premier quota d'Actions Gratuites, assorti pour les 2/3 de conditions de performance : un premier sixième de ce second quota pouvant être également acquis pour moitié le 23 juillet 2020 et pour le solde le 23 janvier 2021 ; les cinq autres sixièmes étant acquis, sous réserve de la réalisation des conditions de performance, le 30 avril des années 2022, 2023, 2024, 2025, 2026) ;
- décidé que les Bénéficiaires devront conserver 50% des Actions Gratuites pendant une durée minimale de 1 an et 50% pendant une durée minimale de 2 ans à compter de chaque acquisition définitive (les « **Périodes de Conservation** ») et qu'à l'issue de chaque Période de Conservation, les Actions Gratuites seront en principe cessibles mais ne pourront pas être cédées dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés de la Société seront rendus publics.

Cet outil a été conçu pour fidéliser les salariés de GEST et aligner leurs intérêts sur ceux de la Société et de ses actionnaires. Tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre par Foncière INEA de cette attribution d'Actions Gratuites aux salariés de GEST sont supportés par GEST.

Les tableaux ci-dessous complètent les informations prescrites par l'article L. 225-197-4 du Code de commerce au titre des Actions Gratuites acquises au cours de l'année 2020 :

IDENTITE DES BENEFICIAIRES 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 07 2019 dont 19 333 actions soumises à des conditions de performance	42 € (cours d'ouverture au jour de l'attribution le 23 juillet 2019)

ACTIONS FONCIERE INEA ATTRIBUEES GRATUITEMENT AUX SALAIRES DE GEST ET ACQUISES PAR CES DERNIERS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

	2019	2020
Date de l'AG (1)	12 juin 2019	12 juin 2019
Date du CA (2)	23 juillet 2019	23 juillet 2019
Nombre de Bénéficiaires de la société GEST	5	5
Nombre d'actions initialement attribuées sur 6 ans (2019-2026) aux 5 Bénéficiaires avec une partie soumise à conditions de performance	35.000 dont 19 333 titres soumis à des	

	conditions de performance	
Nombre d'actions susceptibles d'être acquises au 31 décembre	-	5.416
Nombre d'actions acquises (et date d'acquisition) 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		3.805 23 juillet 2020
Nombre d'actions acquises (et date d'acquisition) 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)		1.611 23 juillet 2020
Nombre total d'actions acquises au 31 décembre		5.416
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques		0
Période de conservation		1 an pour la moitié des 5.416 2 ans pour l'autre moitié des 5.416

(1) : **AG** signifie Assemblée générale de Foncière INEA ayant décidé de l'attribution d'actions gratuites Foncière 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 Foncière INEA sous condition de présence et, pour partie, représentant 19 333 actions, sous conditions de performance.

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 12 mai 2021.

Le Conseil d'administration

5.2.3 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2020)

La Société a émis le 21 février 2018 un Euro PP « Green » composé notamment des 2 emprunts obligataires ci-dessous (obligations au porteur) :

Nombre d'Obligations émises	305 (Euroclear France code ISIN FR0013318169)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	30 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,00 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2021

Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2024
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis Corporate Trust

Nombre d'Obligations émises	345 (Euroclear France code ISIN FR0013318185)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	34 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,25 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2021
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2025
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis corporate Trust

5.3 RACHAT D'ACTIONS

5.3.1 INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2020 (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 juin 2020 (aux termes de sa 21^è résolution).

Rachat d'actions aux fins de la couverture du plan d'actions gratuites existantes de Foncière INEA

La Société a effectué un rachat (par bloc hors marché) le 15 juillet 2020 de 5 416 actions Foncière INEA représentant, sur la base du nombre d'actions (8 455 859) composant le capital social à cette date (inchangé à ce jour), 0,06 % du capital, au cours de 38,70 euros et moyennant des frais de négociation (0,36% TTC) de 752,61 euros (l'ensemble ayant été refacturé à GEST. Puis, dans le cadre de son plan d'actions gratuites existantes mis en œuvre par le Conseil d'administration (dûment autorisé par l'Assemblée) en date du 23 Juillet 2019 au profit de cinq salariés de GEST, elle a transféré à ces derniers (à la date d'échéance et dans les proportions contractuelles) la totalité des 5.416 actions rachetées à cette fin (toutes précisions sont fournies au paragraphe 7.5.3 ci-dessus auquel il est fait renvoi exprès). Ajoutons qu'au visa de la même autorisation de l'Assemblée du 10 juin 2020, Foncière INEA a effectué un rachat (par bloc hors marché) en janvier 2021 de 5 416 actions Foncière INEA, représentant 0,06 % du capital (sur les 8 455 859 titres composant le capital), au cours de 38,70 euros et moyennant des frais de négociation (0,36% TTC) de 754,56 euros (l'ensemble étant refacturé à GEST) pour les livrer en totalité (à la date d'échéance fixée dans le plan d'actions gratuites pour 2021), aux bénéficiaires précités. La Société, à la date du document d'enregistrement universel (exercice 2020), ne détient plus aucune propre action qui aurait été rachetée en vue de cette finalité (la prochaine échéance contractuelle intervenant en avril 2022).

Rachat d'achats aux fins d'animation du Contrat de liquidité de Foncière INEA

La Société a également effectué un 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 du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès.

Au 31 décembre 2020, la Société détenait au titre du contrat de liquidité 11 764 propres actions représentant 0,14 % de son capital social (composé de 8 455 859 actions à ladite date) pour une valeur de 458.796 euros.

5.3.2 AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX FINS DE L'ACHAT PAR LA SOCIETE 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 juin 2020 au Conseil d'administration pour procéder, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à l'achat d'un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) de la Société a une durée de 18 mois expirant en décembre 2021. Il sera demandé aux actionnaires (statuant dans les conditions d'une assemblée générale ordinaire aux termes de la 17e résolution soumise à leurs suffrages) de la prolonger en la renouvelant, pour une nouvelle durée de 18 mois expirant ainsi en novembre 2022, dans la limite de 10 % du capital (ajusté le cas échéant de toute modification, survenue postérieurement à l'autorisation et pendant sa durée, au titre d'opérations pouvant affecter le capital social), pour un prix d'achat maximum (hors frais) de 50 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie). Il leur sera par ailleurs proposé de compléter ladite autorisation d'une mention permettant au Conseil d'administration d'acheter des actions de la Société en vue de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés (dans les conditions prévues à l'article L.225-209 du Code de commerce), sous réserve de l'aval sur ce dernier point des actionnaires statuant (aux termes de la 19e résolution) dans les conditions d'une assemblée générale extraordinaire. Ainsi, le Conseil d'administration bénéficiera dans les limites susvisées de toutes les possibilités offertes par réglementation et de toutes les opportunités de marché dans le cadre de la gestion du capital social de la Société.

Descriptif du programme de rachat d'actions

Sous réserve du vote favorable de l'Assemblée du 12 mai 2021, la Société communique ci-dessous (en application de l'article 241-1 et suivant du règlement général de l'AMF et du règlement délégué UE 2016/1052 art. 2, 1) un ensemble d'éléments constitutifs du descriptif du programme de rachat d'actions propres pendant la durée d'autorisation (le "**Programme de rachat**"), étant rappelé au préalable que la Société détient au 28 février 2021 11 413 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 Foncière 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. du Code de commerce, étant précisé que la Société poursuivra l'exécution du plan d'actions gratuites existantes mis en œuvre en date du 23 Juillet 2019 au profit de cinq salariés de GEST prévu pour une durée (rachats inclus) expirant en avril 2026,

- de conserver les titres pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital,

- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière,

- d'annuler (si l'Assemblée vote en faveur de la 19e résolution soumise à ses suffrages) tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans la limite de 10 % du capital de la Société par périodes de 24 mois,

- plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

2. Montant pécuniaire maximal alloué au Programme de rachat :

Le prix maximal d'achat ressort à 50 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 17e résolution de l'Assemblée du 12 mai 2021). A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2021 de 8 455 859 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le montant maximal théorique alloué est estimé à 42 279 250 euros.

3. Nombre maximal d'actions pouvant être acquises :

Le programme de rachat porte sur une possibilité de rachat ne pouvant pas excéder 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation de chaque rachat, ajusté le cas échéant de toute modification survenue postérieurement à l'autorisation et pendant la période d'autorisation au titre d'opérations pouvant affecter le capital social, et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2021 de 8 455 859 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises est estimé à 845 585. Il est indiqué, à toutes fins utiles, que le nombre maximal d'actions à racheter pour couvrir le plan d'actions gratuites pendant la durée du Programme de rachat (hors éventuels ajustements contractuels) ressort à 4 833 actions.

4. Durée du Programme de rachat : la durée du Programme de rachat est de 18 mois, à compter de l'Assemblée du 12 mai 2021, expirant le 11 novembre 2022 minuit.

5. Modalités des rachats : La Société se réserve la faculté d'utiliser l'intégralité du Programme de rachat. L'acquisition, la cession 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 par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres, en une ou plusieurs fois aux époques que le Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société (et jusqu'à la fin de la période d'offre).

5.4 BILAN ANNUEL 2020 DU CONTRAT DE LIQUIDITE

Le bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2020 (après Bourse) fait ressortir les moyens suivants :

- 11 764 actions Foncière INEA
- 1 332 760 euros.

Au 31 décembre 2020 (au titre du second semestre 2020), il a été négocié :

- à l'achat, un total de 3.390 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune), représentant 374 transactions, pour 129.294,80 euros (achetées à un cours moyen de 38,14 euros)
- et à la vente, un total de 3.420 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 246 transactions, pour 130 302,30 euros (vendues à un cours moyen de 38,10 euros).

Il est rappelé que le bilan semestriel (du contrat) au 30 juin 2020 faisait ressortir les moyens suivants :

- 11.794 actions Foncière INEA
- 1.334.714 euros.

Au 30 juin 2020 (au titre du premier semestre 2020) il a été négocié :

- à l'achat, un total de 4.956 titres (354 transactions) pour 198.825 € (achetés à un cours moyen de 40,12 euros) ;
- et à la vente un total de 18 412 titres (483 transactions) pour 745.092 euros (vendus à un cours moyen de 40,47 euros).

5.5 ACTIONNARIAT

5.5.1 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2020

La Société n'a pas connu d'évolution de son actionnariat en 2020.

5.5.2 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La répartition de l'actionnariat d'INEA est équilibrée entre les dirigeants-fondateurs (13 %), des investisseurs institutionnels (20 %), des family offices (47 %), et un flottant de 20 %.



5.5.2.1 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote

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	5 071 351	60,0 %	8 520 368	66,7 %	8 520 368	66,7 %

Parmi les actionnaires d'INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2020 :

- SERIMNIR SA et GEST ont des droits de vote double ;
- MACIF, BANOKA, FEDORA et GEST INVEST détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- DIABOLO HOLDING et Catherine AUGENBLICK ont des droits de vote simple.

5.5.2.2 Evolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2019, le capital d'INEA se répartissait comme suit

31/12/2019	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG (1)	% des droits de vote exerçables
BANOKA	1 189 595	14,1%	1 761 390	14,8%	1 761 390	14,9%
FEDORA	936 248	11,1%	1 314 934	11,1%	1 314 934	11,1%
DIABOLO HOLDING et Catherine AUGENBLICK	100 000	1,2%	100 000	0,8%	100 000	0,8%
CONCERT BANOKA / FEDORA / DIABOLO HOLDING / AUGENBLICK	2 225 843	26,3%	3 176 324	26,7%	3 176 324	26,8%
GEST	577 120	6,8%	1 075 240	9,1%	1 075 240	9,1%
GEST INVEST	521 915	6,2%	521 915	4,4%	521 915	4,4%
CONCERT GEST / GEST INVEST	1 099 035	13,0%	1 597 155	13,5%	1 597 155	13,5%
SERIMNIR SA	812 543	9,6%	1 625 086	13,7%	1 625 086	13,7%
MACIF	899 998	10,6%	1 456 395	12,3%	1 456 395	12,3%
Sous-total	5 037 419	59,6%	7 854 960	66,2%	7 854 960	66,3%
Autres	3 393 190	40,1%	3 993 941	33,6%	3 993 941	33,7%
Actions auto-détenues	25 250	0,3%	25 250	0,2%	-	0,0%
TOTAL	8 455 859	100%	11 874 151	100%	11 848 901	100%

(1) Rappel : les 25 250 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote.

Au 31 décembre 2018, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2018	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG (1)	% des droits de vote exerçables
BANOKA	1 033 187	17,2 %	1 604 982	17,1 %	1 604 982	17,1 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
CONCERT BANOKA/FEDORA	1 789 955	29,8 %	2 740 436	29,2 %	2 740 436	29,2 %
GEST	577 120	9,6 %	1 075 240	11,5 %	1 075 240	11,5 %
GEST INVEST	521 915	8,7 %	521 915	5,6 %	521 915	5,6 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 099 035	18,3 %	1 597 155	17,1 %	1 597 155	17,1 %
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 582 779	16,9 %	1 582 779	16,9 %
MACIF	586 958	9,8 %	1 143 355	12,2 %	1 143 355	12,2 %
SOUS-TOTAL	4 288 491	71,5 %	7 063 725	75,4 %	7 063 725	75,4 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
Autres	1 669 557	27,9 %	2 270 957	24,2 %	2 270 957	24,3 %
Actions auto-détenues (1)	35 210	0,6 %	35 210	0,4 %	0	0 %
TOTAL	5 993 258	100 %	9 369 892	100 %	9 334 682	100 %

(1) Rappel : les 35 210 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote.

Au 31 décembre 2017, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2017	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG (1)	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Mederic)	1 082 429	18,1%	1 952 728	21,4%	1 817 772	20,3%
SERIMNIR SA	812 543	13,6%	1 438 906	15,8%	1 438 906	16,1%
GEST	808 120	13,5%	1 560 218	17,1%	1 560 218	17,4%
BANOKA SARL	684 212	11,4%	684 212	7,5%	684 212	7,6%
MACIF	586 958	9,8%	849 458	9,3%	849 458	9,5%
FEDORA	501 159	8,4%	501 159	5,5%	501 159	5,6%
Sous-total	4 475 421	74,7%	6 986 681	76,7%	6 851 725	76,5%
Autres	1 492 262	24,9%	2 102 179	23,1%	2 102 179	23,5%
Actions auto-détenues	25 575	0,4%	25 575	0,3%	-	0,0%
TOTAL	5 993 258	100%	9 114 435	100%	8 953 904	100%

(1) Rappel : les 25 575 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).

5.5.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Franchissements de seuils légaux : article L.233-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 des statuts)

- À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1er janvier au 31 décembre 2020 et/ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2020 est détenu comme suit :

Personnes possédant, directement ou indirectement, plus de :

- 1/20^e du capital ou des droits de vote : néant
 - 1/10^e du capital ou des droits de vote : MACIF, le concert « GEST et GEST INVEST » (en capital) et Serimnir SA
 - 3/20^e du capital ou des droits de vote : le concert « GEST et GEST INVEST » (en droits de vote)
 - 1/5^e du capital ou des droits de vote : néant
 - 1/4 du capital ou des droits de vote : le concert « Catherine Augenblick (épouse Picciotto) et Alessandra Picciotto Ertan avec les sociétés Banoka, Diabolo Holding et Fedora »
 - 1/3 du capital ou des droits de vote : néant
 - 1/2 du capital ou des droits de vote : néant
 - 2/3 du capital ou des droits de vote : néant
 - 18/20^e du capital ou des droits de vote : néant
 - 19/20^e du capital ou des droits de vote : néant.
- La Société a été informée pour l'exercice 2020 des franchissements de seuils qui lui ont été notifiés 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 du 5 octobre 2020 (déclaration n°220C4077), la société GEST a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, par suite d'une attribution de droits de vote double, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société GEST INVEST qu'elle contrôle, le seuil de 15% des droits de vote de la société INEA et détenir directement et indirectement 13,16 % du capital et 17,34 % des droits de vote de la Société répartis entre GEST (pour 6,83% du capital et 9,05 % des droits de vote) et GEST INVEST (pour 6,33% du capital et 8,29 % des droits de vote). A cette occasion, GEST INVEST a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le seuil de 5% des droits de vote d'INEA.

Publications des déclarations d'intention sur le site de l'AMF (sur la base des déclarations enregistrées auprès de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2020)

- Par courrier du 5 octobre 2020, la société GEST a effectué la déclaration d'intention (n°220C4077) suivante :
 - «le franchissement de seuil résulte d'une attribution de droits de vote double et n'a, par conséquent, nécessité aucun financement ;
 - Gest SAS et Gest Invest agissent de concert en application de l'article L. 233-10 II, 2° du code de commerce, et n'envisagent pas de concert avec d'autres actionnaires d'INEA et/ou tiers ;
 - le concert envisage d'acquérir d'autres actions INEA sur le marché notamment dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan d'attribution d'actions gratuites existantes d'INEA (AGA) aux salariés des Gest prévu sur une période de 6 ans (cf. la 17ème résolution de l'assemblée générale d'INEA du 12 juin 2019 prévoyant que Gest (contrôlant Gest Invest) prenne en charge tous les coûts directs et indirects liés aux

AGA), étant précisé qu'en tout état de cause le concert n'envisage pas de prendre le contrôle d'INEA ;

- le concert n'envisage pas de modifier la stratégie vis-à-vis de la société, ni aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;
- Gest SAS et Gest Invest ne sont pas parties à des accords et instruments mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 ;
- Gest SAS et Gest Invest n'ont pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote d'INEA (étant rappelé que l'article 7.4 « Transmission des actions- Agrément » des statuts de la société Gest SAS prévoit, en cas de réduction du capital intervenant dans le cadre d'une cession – non agréée – de titres Gest SAS, l'attribution à l'associé retrayant d'une quote-part d'actions INEA en échange de l'annulation de ses titres Gest SAS ;
- Gest SAS et Gest Invest n'envisagent pas de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur d'INEA, étant précisé que les personnes les dirigeant et contrôlant ces deux entités sont M. Philippe Rosio et Mme Arline Gaujal-Kempler respectivement président-directeur général d'une part et directeur général délégué / administrateur d'autre part d'INEA ».

5.5.4 DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

À la date du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2020), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

6. **TABEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	83 119	86 243	86 243	121 680	121 680
2. Nombre d'actions émises	5 776 175	5 993 258	5 993 258	8 455 859	8 455 859
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	25 149	27 419	31 700	35 431	39 129
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	25 492	15 004	17 100	20 530	22 084
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	17 822	7 322	7 653	9 908	10 098
5. Montant des bénéfices distribués	10 397	11 987	13 185	21 140	22 831
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	4,41	2,50	2,85	2,43	2,61
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	3,09	1,22	1,28	1,17	1,19
3. Dividende distribué par action	1,80	2,00	2,20	2,50	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

* Foncière INEA n'emploie aucun salarié.

II. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 MAI 2021 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions de quorum et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous vous demanderons tout d'abord (aux termes de la 19^e résolution) de statuer sur une autorisation à donner (pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale) au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société acquises ou qui viendraient à être acquises par la Société elle-même en application d'une autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10% du capital social par périodes de 24 mois.

Nous vous signalons que cette proposition de réduction de capital par annulation d'actions propres (présentée au paragraphe 8.2 page 200 du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès) s'inscrit dans le cadre de la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions (qu'il vous est demandé d'approuver à la 17^e résolution de votre Assemblée statuant dans les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée ordinaire).

Puis, nous soumettrons à votre aval (aux termes de la 20^e résolution) une modification à intégrer sous l'article 16 des statuts, pour mettre ce dernier en harmonie avec la composition actuelle du Conseil d'administration et porter le nombre maximum des membres à quinze.

Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire est mentionné page 201 et suivantes du Document d'enregistrement universel. Nous y faisons renvoi exprès.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Foncière INEA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'assemblée générale
Foncière INEA
7 Rue du Fosse blanc
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

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

C’est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles
--

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 522,5 millions d’euros, soit près de 86 % de l’actif de Foncière INEA. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et pour valoriser le capital.

La note 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et la note 2.3.3 « Dépréciation des actifs corporels et incorporels » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l’annexe aux comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables suivies par Foncière INEA relatives à la comptabilisation, la répartition par composants, les modalités d’amortissement ainsi qu’à l’évaluation des biens immobiliers. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la valeur de marché des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d’évaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur de marché des actifs.

A chaque clôture, la valeur comptable des biens immobiliers est comparée à leur valeur de marché estimée. Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée à due concurrence.

La valorisation d’un actif immobilier est un exercice d’estimation qui requiert des jugements pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales concernant les taux de capitalisation, la valeur locative de marché, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré la valorisation des immobilisations corporelles comme un point clé de l’audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels et du degré de jugement relatif

à la détermination des principales hypothèses utilisées afin d'apprécier les éventuelles pertes de valeur et leur traduction dans les comptes de Foncière INEA.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté en :

- l'obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et l'appréciation de leurs compétences et de leur indépendance vis-à-vis de Foncière INEA ;
- la prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
- l'obtention des rapports d'expertises immobilières, et l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de capitalisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- la réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées par les experts par rapprochement des données retenues par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- la réalisation d'entretiens avec la Direction et les experts immobiliers afin de conforter la rationalisation de l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs ;
- le rapprochement des valeurs d'expertises aux valeurs de marché retenues pour les tests de dépréciation et la vérification du niveau de dépréciation éventuellement comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- l'appréciation du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L. 225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 2020, le cabinet KPMG SA était dans la 15^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 23^{ème} année, dont 15 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 31 mars 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

Mathilde Hauswirth

Sandie Tzinmann

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2020 (RFA)

(en euros)	2020	2019	%
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)			
Vente de marchandises			
Loyers nets	30 354 138	26 763 360	13,42
Charges refacturées	8 774 491	8 667 199	1,24
Montant net du chiffre d'affaires	39 128 629	35 430 559	10,44
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	1 432 913	650 549	120,26
Autres produits	2 266 078	949 272	138,72
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	42 827 622	37 030 380	15,66
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	18 016 844	17 087 483	5,44
Impôts, taxes et versements assimilés	270 584	202 483	33,63
Salaires et traitements			
Charges sociales	22 556	15 900	41,86
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	11 559 447	10 469 012	10,42
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	66 515	68 039	(2,24)
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	201 799	79 931	152,47
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	30 137 747	27 922 849	7,93
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 689 874	9 107 530	39,33
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
De participation (3)	2 391 553	5 300 572	(54,88)
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	1 399 554	2 360 864	(40,72)
Reprises sur provisions et transfert de charges	281 224		N/A
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	17 341	40 589	(57,28)
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 089 672	7 702 026	(46,90)
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et provisions	663 510	1 435 782	(53,79)
Intérêts et charges assimilées (4)	6 795 303	7 010 540	(3,07)
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	36 318	3 763	885,13
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	7 495 131	8 450 085	(11,30)

<i>(en euros)</i>	2020	2019	%
RÉSULTAT FINANCIER	(3 405 459)	(748 059)	355,24
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	9 284 415	8 359 471	11,06
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion			
Sur opération en capital	4 900 00	12 500 000	(60,80)
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 900 00	12 500 000	(60,80)
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital	3 991 767	10 866 168	(63,26)
Dotations aux amortissements et provisions	95 065	85 292	11,46
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 086 833	10 951 460	(62,68)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	813 166	1 548 539	(47,49)
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	51 817 294	57 232 407	(9,46)
TOTAL DES CHARGES	41 719 712	47 324 396	(11,84)
BÉNÉFICE OU PERTE	10 097 582	9 908 011	1,91

(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

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements	Dépréciations	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevet et droits assimilés	145 376		91 013	54 363	1 122
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains	103 993 121			103 993 121	89 869 151
Constructions	414 047 284		70 074 296	343 972 988	296 680 009
Installations techniques, matériel et outillage					
Autres immobilisations corporelles	171 726		134 849	36 877	23 307
Immobilisations corporelles en cours	74 469 013			74 469 013	69 747 824
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Participations	31 605 609		648 907	30 956 702	34 825 189
Créances rattachées à des participations	31 120 567			31 120 567	27 913 159
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	400 304			400 304	414 293
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	655 953 001		70 949 066	585 003 935	519 474 056
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	172 083			172 083	152 514
Créances ⁽¹⁾					
Créances clients comptes rattachés	3 770 298		66 515	3 703 783	2 640 859
Autres créances	10 274 265			10 274 265	6 385 938
Capital souscrit – appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	2 009 206		15 887	1 993 319	2 085 473
Actions propres	469 696		10 900	458 796	1 034 714
Autres titres	1 539 510		4 987	1 534 523	1 050 759
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	2 092 670			2 092 670	4 420 885
Charges constatées d'avance	2 037 998			2 037 998	2 034 536
TOTAL ACTIF CIRCULANT	20 356 522		82 403	20 274 119	17 720 206
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 478 906			2 478 906	2 337 436
Prime de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion – Actif					
TOTAL ACTIF	678 788 429		71 031 468	607 756 960	539 531 698
(1) Dont à plus d'un an	1 153 776				

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
Capital social ou individuel	121 679 811	121 679 811
Primes d'émission, de fusion, d'apport	119 395 046	124 456 271
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	3 271 401	2 776 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		6 586 951
Report à nouveau	29 375	78 861
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	10 097 582	9 908 011
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 182 656	1 087 591
CAPITAUX PROPRES	256 402 610	267 320 235
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 153 776	1 435 000
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 153 776	1 435 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	66 746 154	66 746 154
• Emprunts	259 829 515	189 825 190
• Découverts et concours bancaires	37 054	59 038
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	259 866 569	189 884 227
Emprunts et dettes financières diverses	5 070 061	4 874 613
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 882 583	2 086 596
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 576 348	3 981 642
• Personnel		
• Organismes sociaux	23 700	15 900
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	755 279	188 898
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	304 969	234 811
Dettes fiscales et sociales	1 083 948	439 609
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 873 108	2 336 667
Autres dettes	690 738	426 894
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1 411 064	59
DETTES ⁽¹⁾	350 200 574	270 776 463
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	607 756 960	539 531 698
(1) Dont a plus d'un an	302 867 684	244 290 285

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements liés à la crise sanitaire Covid-19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un fait marquant de l'année 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires.

À l'issue de l'exercice 2020, INEA constate que ses fondamentaux opérationnels s'avèrent solides et résilients, la crise sanitaire n'ayant eu que peu d'impact sur son activité et ses comptes :

- la Société a encaissé plus de 99 % de ses créances locatives de l'année 2020 ;
- le risque de non-recouvrement du solde est très limité, des accords d'échelonnements ayant été le plus souvent trouvés avec les locataires concernés. INEA n'a consenti aucun abandon de créance au cours de la période ;
- après un arrêt des chantiers entre mars et mi-mai, la construction du pipeline d'opérations en cours a pu reprendre ; seuls quelques décalages de 2-3 mois sont donc anticipés sur la livraison des opérations en cours de construction ;
- son activité étant peu affectée par la crise sanitaire, INEA n'a sollicité aucune aide de l'État (chômage partiel, PGE), ni aucun rééchelonnement de dettes auprès de ses créanciers. Seules les échéances de mars et juin de la BPI, représentant un montant de 1 536 milliers d'euros ont été automatiquement reportées de 6 mois par la banque, et ont été honorées au 31 décembre 2020 ;
- la Société n'a pas modifié sa stratégie de financement et de couverture de taux des emprunts.

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

- la qualité de la base locative constituée au fil des années s'est confirmée cette année ;
- la Société n'a pas constaté de dégradation de ses conditions de financement ;
- la crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie d'INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

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

1.2 Événements concernant le capital social

Néant.

1.3 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Huit immeubles ont été livrés au cours de l'année 2020 :

- réception par INEA, en date du 13 janvier 2020, de parkings complémentaires et d'un local d'archives complétant le site « Lyon Silk », pour un montant de 107 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 24 janvier 2020, du bâtiment C de l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 5 657 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 28 février 2020, du bâtiment A de l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 3 425 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 24 juin 2020, de l'immeuble de bureaux « Take Off » situé à Toulouse, pour un montant de 21 338 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 22 septembre 2020, du bâtiment 1 de l'immeuble de bureaux « Toulouse Basso Combo » situé à Toulouse, pour un montant de 10 206 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 28 septembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Lille Tripolis » situé à Lille, pour un montant de 9 902 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 5 novembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg, pour un montant de 16 921 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 7 décembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Lille Grands Boulevards » situé à Wasquehal, pour un montant de 7 979 milliers d'euros.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2020 portent sur 11 opérations.

Acquisitions effectuées en 2018 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2020 :

- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur le bâtiment 2 de l'immeuble de bureaux « Toulouse Basso Cambo » situé à Toulouse (31), pour un montant de 6 535 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 1 980 milliers d'euros ;
- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint-Herblain (44), pour un montant de 20 697 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 15 971 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées 2019 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2020 :

- Signature par INEA, en date du 7 mars 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureau « Hyperion » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 13 385 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 11 375 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 5 septembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Euratechnologie » situé à Lille (59) pour un montant de 17 170 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 9 453 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 415 milliers d'euros. Concomitamment à cette promesse, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée à cette date pour un montant de 350 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 999 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 3 486 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 27 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Villeurbanne (69) pour un montant de 15 576 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 7 022 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées en 2020 :

- Signature par INEA, en date du 9 mars 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Rennes Atalante » situé à Rennes (35) pour un montant de 12 795 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 6 408 milliers d'euro ;
- Signature par INEA, en date du 8 juillet 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Lyon Stadium » situé à Decines-Charpieu (69) pour un montant de 17 279 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 328 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 11 011 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 1 101 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2020 pour un montant global de 4 900 milliers d'euros sont les suivants :

- cession par INEA, en date du 30 septembre 2020, de l'immeuble de bureau « Lyon Innovalia » situé 46-48 chemin de la Bruyère à Dardilly (69), pour un montant de 4 900 milliers d'euros.

Crédit-bail

Il n'existe aucun immeuble en crédit-bail dans les comptes de la Société.

1.4 Événement concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

Le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2020 a pris acte et a approuvé l'acquisition à l'issue de la première période d'acquisition (en date du 23 juillet 2020), par les bénéficiaires, d'un total de 3 805 actions gratuites existantes (sans conditions de performance).

Il a en outre constaté la réalisation, à l'issue de la première période d'acquisition, au vu des comptes approuvés de la Société au 31 décembre 2019 (comparés aux comptes du 31 décembre 2018), de chacune des trois conditions de performance visées à l'article 5 du Règlement du Plan donnant lieu à l'attribution d'un solde d'Actions Gratuites existantes d'un total de 1 611 actions Gratuites.

Le Conseil d'administration en date du 28 juillet 2020, a approuvé en tant que de besoin le rachat (hors marché) d'un total de 5 416 actions existantes d'INEA dont le prix de rachat (et autres coûts y attachés) est supporté par la société GEST et la remise corrélative desdites actions à chacun des Bénéficiaires dans les proportions revenant à chacun.

Les coûts, directs et indirects, liés à la mise en œuvre du plan d'attribution gratuites d'actions ont été supportés par GEST pour un montant global de 212 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

INEA s'est engagée auprès de la société GEST à lui céder 35 000 actions. Une fois acquises, GEST les attribuera à ses propres salariés dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2020 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendances des exercices.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivants les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 12 mois.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Les acquisitions de contrats de crédit-bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux soultes financières sur les terrains et constructions sous-jacents.

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société.

Au 31 décembre 2020, 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 de bureaux	Gros œuvre	40-70 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-30 ans
	Aménagements	10-15 ans
Immeubles d'activité	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-30 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
Plateformes logistiques	Gros œuvre	20-25 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 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 expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacances, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque participation et prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue (voir 2.3.3). Lorsque la Société est tenue de supporter des pertes au-delà du montant de sa participation, une provision pour dépréciation est constituée en priorité sur les créances rattachées à sa participation, puis sur les titres.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas.

Les actions propres détenues par la Société au travers d'un contrat de liquidité sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Une provision pour dépréciation des actions propres est comptabilisée en cas de moins-value latente sur la base du cours de l'action du dernier jour du mois.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés *prorata temporis*.

Les loyers sont comptabilisés selon les échéances contractuelles. Aucun produit n'est comptabilisé pendant la période de franchise.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

2.6 Impôt et régime SIIC

INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208 C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007. La détermination du résultat fiscal d'INEA conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations. INEA ne réalise aucune opération hors SIIC.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments.

NOTE 3 NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actif immobilisé

Valeur brute des actifs

	Valeur brute	Augmentations
	en début d'exercice	Réévaluation exercice Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations (en euros)		
Frais d'établissement R&D		
TOTAL 1		
Autres postes d'immo. incorporelles	84 526	60 850
TOTAL 2	84 526	60 850
Terrains	89 869 151	15 106 948
Constructions sur sol propre	353 629 857	60 427 795
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions, installations générales, agencement.	3 668 605	318 069
Installations techniques, matériel et outillage ind.		
Installations générales, agencements, aménagements divers	20 603	
Autres matériels de transport		
Matériel de bureau et informatique, mobilier	128 137	22 984
Emballages récupérables et divers		
Immobilisations corporelles en cours	69 747 824	80 705 381
Avances et acomptes		
TOTAL 3	517 064 180	156 581 179
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	62 738 349	9 125 277
Autres titres immobilisés		
Prêts & autres immobilisations financières	414 292	355 412
TOTAL 4	63 152 642	9 480 689
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	580 301 348	166 122 719

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				145 376
TOTAL 2				145 376
Terrains			982 978	103 993 121
	- sur sol propre - sur sol d'autrui	3 931 915		410 125 738
Constructions	Inst. gales., agencts. et am. const.		65 129	3 921 545
Installations techniques matériel et outillage	- inst. gales., agencts., aménagement divers - matériel de transport - matériel de bureau & informatique - emballages récupérables & divers			20 603
				151 122
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours		75 984 193		74 469 012
Avances & acomptes				
TOTAL 3		75 984 193	4 980 023	592 681 143
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			9 137 449	62 726 177
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			369 401	400 303
TOTAL 4			9 506 850	63 126 480
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		75 984 193	14 486 874	655 953 000

Les titres de la SPPICAV Bagan Immo Régions, filiale d'INEA à hauteur de 32,85 %, ont diminué de 2 957 milliers d'euros suite à une réduction de capital par voie de diminution de la valeur des 45 203 256 actions de la Société détenue par les associés. Cette diminution de capital est intervenue dans la SPPICAV le 9 juin 2020. Au 31 décembre 2020, la valeur des titres de la SPPICAV chez INEA s'élève à 1 055 milliers d'euros contre 4 011 milliers d'euros en 2019.

En outre, compte tenu de la dégradation de la situation nette de la SPPICAV Bagan Immo Régions à la suite de la cession de l'ensemble de ses actifs immobiliers, une provision pour dépréciation des titres a été comptabilisée dans les comptes d'INEA au 31 décembre 2020 pour un montant de 649 milliers d'euros (note 3.10).

En date du 31 octobre 2020, INEA a cédé les deux parts qu'elle détenait dans la société Bagan Sud Est. En date du 29 décembre 2020, INEA a été remboursée de l'intégralité du capital qu'elle détenait dans la SNC Bagan pour un montant de 263 milliers d'euros à la suite de la liquidation de la SNC.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2020 à 233 milliers d'euros.

Amortissements

Cadre A (en euros)	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations amortissables				
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	83 403	7 609		91 013
TOTAL 2	83 403	7 609		91 013
Terrains				
- sur sol propre - sur sol d'autrui	59 740 267	10 205 466	987 691	68 958 042
Constructions				
installations générales	878 187	252 250	14 184	1 116 253
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- installations générales - matériel de transport - matériel de bureau - emballages récupérables	11 503	1 864		13 368
	113 929	7 550		121 480
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL 3	60 743 888	10 467 132	1 001 875	70 209 145
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	60 827 292	10 474 741	1 001 875	70 300 158

3.2 Créances d'exploitation

Cadre A (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	31 120 567 ⁽¹⁾		31 120 567
Prêts			
Autres immobilisations financières	400 303		400 303
Clients douteux ou litigieux	257 663	257 663	
Autres créances clients	3 512 634	3 512 634	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
- impôt sur les bénéfices - taxe sur la valeur ajoutée - autres impôts, taxes et versements assimilés - divers	4 279 515	4 279 515	
	176 344	176 344	
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	5 818 405 ⁽²⁾	4 664 629	1 153 776
Charges constatées d'avance	2 037 998	2 037 998	
TOTAUX	47 603 432	14 928 785	32 674 646
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 877 991 euros ; dont refacturation des frais directs et indirects liées à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 1 153 776 euros ; dont indemnité de résiliation du locataire Amadeus (Nice Valbonne) pour 2 297 804 euros.

3.3 Les produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	2 375 891
Intérêts courus sur créance immobilisée	310 725
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	1 718 399
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	4 405 015

Les « clients, factures à établir » correspondent à la rémunération de GEST pour 751 776 euros et aux garanties locatives à facturer pour 1 460 812 euros.

Les intérêts courus rémunèrent le compte courant FLEX PARK pour 310 725 euros.

Les autres produits à recevoir correspondent en partie à la refacturation des attributions d'actions aux salariés de GEST pour 1 153 776 euros.

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2020	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2020	Valeur de marché au 31/12/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Actions propres	469 696 ⁽¹⁾	(10 900)	458 796	458 796	1 034 714
FCP	1 338 211	(4 987)	1 333 224	1 333 224	849 460
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 691	201 299
Sicavs	-				-
Dépôts à terme	-				-
TOTAL	2 009 206	(15 887)	1 993 319	1 995 711	2 085 473

(1) Correspond à 11 764 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 2020, une moins-value latente d'un montant de 15 887 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2020, la Société a acquis 8 380 de ses propres actions et en a vendu 21 866. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2020 est de 39 euros.

3.5 Charges constatées d'avance

(en euros)	Charges
Charges d'exploitation	2 037 998
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL	2 037 998

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 255 961 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 1 782 037 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	2 337 436	1 226 175	1 084 706	2 478 905
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 1 226 175 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2020 ils ont été amortis à hauteur de 1 084 706 euros.

3.7 Capital

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	8 455 859	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	8 455 859	14,39

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2020
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2019 avant affectations	267 320 235
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2020	267 320 235
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2020	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	267 320 235
D Variations en cours d'exercice :	(10 917 625)
1. Variations du capital	
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(11 202 261)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	95 065
6. Autres variations	10 097 582
	(9 908 011)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2020 avant AGO (C + D)	256 402 610
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(10 917 625)
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)	(10 917 625)

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	1 087 590	95 065		1 182 656
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	1 087 590	95 065		1 182 656
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	1 435 000		281 244	1 153 776
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	1 435 000		281 224	1 153 776
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations		648 907		648 907
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	116 692	66 515	116 692	66 515
Autres dépréciations	1 284	14 603		15 887
DÉPRÉCIATIONS	117 976	730 025	116 692	731 309
TOTAL GÉNÉRAL	2 640 566	825 091	397 916	3 067 741
Dotations et reprises d'exploitation		66 515	116 692	
Dotations et reprises financières		663 510	281 224	
Dotations et reprises exceptionnelles		95 065		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails et dans une moindre mesure aux frais d'acquisition des titres.

La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risque et charge a été enregistrée pour un montant de 1 435 000 euros. Au 31 décembre 2020, la provision pour risques et charges financières s'élève à 1 153 776 milliers d'euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2020.

Compte tenu de la dégradation de la situation nette de la SPICAV BAGAN IMMO REGIONS à la suite de la cession de l'ensemble de ses actifs immobiliers, une provision pour dépréciation des titres a été comptabilisée dans les comptes d'INEA au 31 décembre 2020 pour un montant de 648 907 euros.

3.11 Emprunts et autres dettes

État des dettes

Cadre B (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	66 746 154	1 746 154	65 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	37 053	37 053		
• à plus d'1 an à l'origine	259 829 515	24 714 123	153 623 922	81 491 469
Emprunts et dettes financières divers	5 070 061	2 317 768	2 092 246	660 047
Fournisseurs et comptes rattachés	3 576 347	3 576 347		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	23 700	23 700		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	755 278	755 278		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	304 969	304 969		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 873 108 ⁽¹⁾	9 873 108		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	690 738 ⁽²⁾	690 738		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	1 411 063	1 411 063		
TOTAUX	348 317 990	45 450 305	220 716 168	82 151 516
Emprunts souscrits en cours d'exercice	335 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	265 096 032			
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 540 618 euros.

Emprunts

- Remboursement à terme le 30 juin 20 de la tranche B de l'emprunt CERA Lyon Sunway pour 6 000 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé, par INEA, le 30 septembre 2020 de l'emprunt BPI à la suite de la vente de l'immeuble Lyon Innovalia pour un montant de 1 026 milliers d'euros.

Crédits Corporate utilisés au 31 décembre 2020

- Mise à disposition en date du 28 juillet 2020, de deux crédits renouvelables *Green Loan* d'un montant total maximum cumulé en principal de 105 000 milliers d'euros destinés au financement de la stratégie de développement du patrimoine de la Société dans le cadre de Projets Verts RT 2012, et composés d'un premier crédit renouvelable de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* de Base) et d'un deuxième crédit renouvelable d'un montant de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* Amélioré) ;
Le solde de l'emprunt au 31 décembre 2020 s'élève à 30 000 milliers d'euros.
- *Corporate* long terme (*pool* bancaire) :
 - le solde de l'emprunt *Corporate (pool)* au 1^{er} janvier 2020 s'élevait à 32 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2020 à 86 000 milliers d'euros. La variation résulte de tirages réalisés au cours de l'année 2020 pour un montant global de 290 000 milliers d'euros et de remboursements pour un montant global de 236 000 milliers d'euros,

- le solde des deux tranches de l'emprunt *Corporate* LCL au 1^{er} janvier 2020 s'élevait à 35 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2020 à 35 000 milliers d'euros. Aucun mouvement n'a été comptabilisé cette année,
- le solde de l'emprunt *Corporate* BECM au 1^{er} janvier 2020 s'élevait à 40 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2020 à 40 000 milliers d'euros. Aucun mouvement n'a été comptabilisé cette année.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des *swaps* comptabilisés pour 6 266 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 2 392 milliers d'euros, aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2020 pour 314 milliers d'euros et aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 876 milliers d'euros.

INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 1 226 176 euros.

3.12 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces *swaps* au 31 décembre 2020 est de 49 milliers d'euros.

Extinction de neuf contrats de SWAP arrivés à échéance :

- *swap* BPRP 2007 Nantes Prisme ;
- *swap* T1 LCL 2015 – INEA ;
- *swap* T2 LCL 2015 – INEA ;
- *swap* BPRP 2007 Pérols ;
- *swaps* T2 BECM 2010 Nice Clara ;
- *swap* Aix 2 ;
- *swap* Bordeaux Signal ;
- *swap* Lyon St Priest ;
- *swap* BRED 2015.

Souscription en juin 2020 de trois nouveaux *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 %, destinés à couvrir l'intégralité du crédit *corporate* BECM de 40 millions d'euros, pour une prime brute globale de 165 milliers d'euros.

Souscription en juillet 2020 d'un nouveau *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 % destiné à couvrir le nouvel emprunt *Green Loan* de 105 millions d'euros, pour une prime brute globale de 47 milliers d'euros.

Souscription en août 2020 de trois nouveaux *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 % destinés à couvrir le nouvel emprunt *Green Loan* et le crédit *corporate* RCF de 100 millions d'euros, pour une prime brute globale de 109 milliers d'euros.

Souscription en décembre 2020 d'un nouveau *CAP* d'une durée de 5 ans et d'un *strike* de 0,5 % destinés à couvrir le nouvel emprunt *Green Loan*, pour une prime brute globale de 35 milliers d'euros.

3.13 Clauses covenant au 31 décembre 2020

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	31/12/2020	31/12/2019
LTV	< 55 %	44 %	39,6 %
DSCR	> 1,2	2,27	1,71
ICR	> 2,0	6,01	5,1

Au 31 décembre 2020 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise Covid n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

3.14 Charges à payer

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 746 154 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 131 102 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 716 248 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	328 669 ⁽⁴⁾
Autres dettes	12 079
TOTAL	5 934 252

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 746 154 euros.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1 131 102 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1 354 381 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 971 526 euros. Dont honoraires GEST de 94 470 euros. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

(4) Dont provision CVAE 2020 de 240 751 euros.

3.15 Produits constatés d'avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	1 411 063
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	1 411 063

Les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers versés par avance par le locataire Amadeus de l'immeuble de Nice Valbonne.

3.16 Filiales et participations

Filiales et participations (en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(23 337)	99	151	151	20 285		0	(1 815)
SCI ALPHA	1 500	(160 125)	100	2 779 845	2 779 845	1 376 974		417 826	72 178
SAS FLEX PARK	27 597 805	28 117 285	99,99	27 602 804	27 602 804	29 723 309	16 948 973	7 504 165	2 088 598
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
BAGAN IMMOS REGION	3 032 291	1 235 594	32,85	1 054 818	405 911	0		248 395	(1 796 697)
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									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992	0			

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 39 129 milliers d'euros en 2020 contre un montant de 35 431 milliers d'euros en 2019.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 30 354 milliers d'euros en 2020 contre un montant de 26 763 milliers d'euros en 2019.

Au 31 décembre 2020 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 67 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 117 milliers d'euros. Les créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant de 80 milliers d'euros.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 8 774 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 1 315 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2020, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 4 538 milliers d'euros.

Les frais d'émission d'emprunts et commissions de non-utilisation sont comptabilisés dans les charges d'exploitation pour un montant de 1 226 milliers d'euros puis transférés à l'actif pour y être étalés sur la durée des emprunts.

4.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 180 milliers d'euros pour l'exercice 2020. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	90 000 euros	-
KPMG	90 000 euros	-

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 118 500 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2020.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de l'immeuble de Lyon Innovalia cédé au cours de l'année 2020 pour un montant de 4 900 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 4 087 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable de l'immeuble cédé.

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 31/12/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		65 000
Immeubles livrés		
• Hypothèques	143 396	63 984
• 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 ;
- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte comissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 64 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

5.1.2 Autres engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2020 s'élève à 106 414 milliers d'euros.
- Dans le cadre de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble « Romainville » le 23 décembre 2020, INEA a consenti à Flex Park un cautionnement destiné à garantir le paiement du solde du prix de l'immeuble d'un montant de 16 949 milliers d'euros à son constructeur. Ce cautionnement a été matérialisé par la signature d'une Garantie Autonome à Première Demande le 23 décembre 2020.
- 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^e période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 879 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 14 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2020 liés à l'emprunt *Crédit revolving corporate (pool bancaire)*, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros et 75 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2020 liés à l'emprunt *Crédit corporate Green Loan*, d'un montant total de 105 000 milliers.

5.1.4 Informations relatives aux parties liées

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

INEA a comptabilisé la somme de 4 538 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 608 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 18 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez INEA 36 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 119 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

Néant.

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2020

INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2020 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre,
- les participations suivantes, savoir :
 - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de Foncière de Bagan, société anonyme de droit luxembourgeois, sise L-1724 Luxembourg, 29, boulevard du prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - 32,85 % de la SNC Bagan, société en nom collectif au capital de 2 320 400 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 532 707 932 RCS Nanterre,
 - 32,85 % de la SAS Bagan Immo Régions SPPICAV RFA EL sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 165 des présentes.

Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2020

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 2015 (présidée par INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 7 actifs en exploitation et 1 en cours de construction ou d'acquisition, représentant une valeur droits compris de 108 millions d'euros.