

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-C)

Numéro de gestion : 2003 B 00777

Numéro SIREN : 420 580 508

Nom ou dénomination : FONCIERE INEA

Ce dépôt a été enregistré le 11/06/2021 sous le numéro de dépôt 30312



COMPTES CONSOLIDES 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

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Chiffres d'affaires	4	46 728	43 872
Charges locatives refacturées	5	(10 800)	(10 712)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(1 628)	(1 964)
Loyers nets		34 300	31 196
Autres produits		1 607	209
Frais de fonctionnement	5	(7 127)	(6 509)
EBITDA		28 780	24 896
Dotation aux amortissements hors immeubles		(169)	(16)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		(355)	797
EBIT		28 256	25 677
Résultat des cessions d'actifs	10	344	184
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		28 600	25 861
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	10	17 377	22 643
Résultat opérationnel net		45 977	48 504
Produits financiers	6	1 700	2 438
Charges financières	6	(8 558)	(9 499)
Résultat avant impôt		39 119	41 443
Impôt sur les résultats	7	(228)	0
RÉSULTAT		38 891	41 443
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	4,61	5,33
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	4,61	5,33

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 8,70 % entre le 31 décembre 2020 (7 769 417 actions) et le 31 décembre 2019 (8 444 095 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de la période		38 891	41 444
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat	17	142	426
Couverture de flux de trésorerie		142	426
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		142	426
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		39 033	41 870

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	9	882	980
Immobilisations corporelles	10	247	31
Immeubles de placement	10	758 378	666 107
Participations dans des entreprises associées	11	406	4 526
Autres actifs financiers	12	5 776	5 896
Impôts différés actifs	18	1 770	1 999
Total actifs non courants		767 459	679 539
Créances clients et autres débiteurs	12	19 213	13 488
Créances d'impôt courant	12		
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	3 619	6 408
Actifs détenus en vue de la vente	12	4 438	220
Total actifs courants		27 270	20 116
TOTAL ACTIFS		794 729	699 655

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres			
Capital	14	121 511	121 316
Primes d'émission	14	119 132	123 840
Réserves		142 367	116 830
Résultats non distribués		38 891	41 444
Capitaux propres part du Groupe		421 901	403 430
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		421 901	403 430
Passifs			
Dettes financières	15	316 963	258 600
Dépôts de garantie non courants	15	3 396	4 343
Autres passifs non courants		900	1 213
Total passifs non courants		321 259	264 156
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	19 475	10 242
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		37	59
Autres dettes financières	15	28 370	19 504
Dépôts de garantie courants	15	3 200	2 042
Autres passifs courants		253	222
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		234	
Total passifs courants		51 569	32 069
TOTAL PASSIFS		372 828	296 225
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		794 729	699 655

6.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		38 891	41 444
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	169	15
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	(17 377)	(22 643)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		(344)	(184)
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		355	(797)
- Dividendes (titres non consolidés)		(11)	(68)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		21 683	17 767
+ Coût de l'endettement financier net	15	8 558	8 029
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		228	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		30 469	25 796
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(7 473)	(8 335)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(3 887)	(3 272)
+/- Autres variations liées à l'activité		211	1 097
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		19 320	15 286
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(227)	
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(76 290)	(77 064)
+ Cession d'immeuble de placement	10	4 886	12 254
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		3 386	6 265
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		182	1 678
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(68 063)	(56 867)
+ Augmentations de capital			93 299
- Frais imputés sur la prime d'émission			
- Achats et ventes d'actions propres		547	390
- Résultat sur actions propres			
- Remboursements d'emprunts	15	(16 278)	(70 013)
+ Augmentation des dettes financières	15	82 758	39 398
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(21 110)	(18 524)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Flux de trésorerie des activités de financement		45 917	44 550
Variation nette de trésorerie		(2 826)	2 969
Trésorerie à l'ouverture		6 408	3 439
Trésorerie à la clôture		3 582	6 408

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
TOTAL AU 1^{ER} JANVIER 2019	85 736	77 010	97 390	(756)	27 013	286 394	-	286 394
Variations de capital	35 437	60 605				96 042		96 042
Opérations sur titres auto-détenus	143	247				390		390
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés en intégration globale				426		426		426
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2018			27 013		(27 013)			
Distribution de dividendes		(11 281)	(7 322)			(18 603)		(18 603)
Reclassement des dividendes sur actions propres			79			79		79
Résultat Net					41 444	41 444		41 444
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(2 742)				(2 742)		(2 742)
Autres variations								
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019	121 316	123 839	117 160	(330)	41 444	403 430	-	403 430
Variations de capital								
Opérations sur titres auto-détenus	195	353				548		548
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés en intégration globale				142		142		142
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2019			41 444		(41 444)			
Distribution de dividendes		(5 060)	(16 078)			(21 138)		(21 138)
Reclassement des dividendes sur actions propres			29			29		29
Résultat Net					38 891	38 891		38 891
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations			123	(123)				
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	121 511	119 132	142 678	(311)	38 891	421 901	-	421 901

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	111	NOTE 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	135
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	114	NOTE 14	Capital social et primes d'émission	135
NOTE 3	Gestion des risques	122	NOTE 15	Dettes financières	136
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	122	NOTE 16	Autres passifs financiers	138
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	123	NOTE 17	Instruments financiers	139
NOTE 6	Charges et produits financiers	123	NOTE 18	Impôts différés	141
NOTE 7	Impôts sur le résultat	124	NOTE 19	Fournisseurs et autres créditeurs	141
NOTE 8	resultat par action	125	NOTE 20	Dividendes par action	142
NOTE 9	Droit d'utilisation	126	NOTE 21	Honoraires des Commissaires aux comptes	142
NOTE 10	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	127	NOTE 22	Engagements hors bilan	143
NOTE 11	Participations dans les entreprises associées	131	NOTE 23	Information relatives aux parties liées	144
NOTE 12	Actifs financiers	134	NOTE 24	Événements post clôture	144

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

La société mère et tête de groupe, INEA est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine).

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

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

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

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

Crise sanitaire Covid-19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 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 cette année, INEA constate que ses fondamentaux opérationnels s'avèrent solides et résilients, la crise sanitaire n'ayant eu que peu d'impact sur son activité et ses comptes :

- la Société a encaissé 99 % 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 au cours de l'exercice ;
- la Société ne constate pas de dégradation de ses conditions de financement et a été en mesure de conclure avec succès un financement significatif au cours du second semestre 2020 malgré le contexte ;
- la crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie d'INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

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

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

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

Acquisitions :

- acquisition 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 ;
- signature par INEA, en date du 9 mars 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant l'immeuble de bureaux « Rennes Atalante » situé à Rennes, pour un montant de 12 795 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 6 408 milliers d'euros ;
- signature par INEA, en date du 23 juin 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Metrologic » situé à Grenoble, pour un montant de 12 507 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 4 446 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 ;

- 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 pour un montant de 17 279 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 4 328 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 22 septembre 2020, du bâtiment 1 de l'immeuble de bureaux « Basso Cambo » 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 « 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 « 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 7 908 milliers d'euros ;
- signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux pour un montant de 11 870 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 1 101 milliers d'euros ;
- signature par FLEX PARK, en date du 23 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un ensemble d'activité de type « Innovespace » situé à Romainville pour un montant de 17 655 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 3 305 milliers d'euros.

Cessions

INEA

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

Actifs détenus en vue de la vente

- Signature le 16 juin 2020 par INEA d'une promesse de vente portant sur le dernier lot de l'ensemble immobilier Les Platanes à Meaux (330 m²) pour un montant net de 238 milliers d'euros.
- Signature le 14 janvier 2021 par INEA d'une promesse de vente portant sur l'immeuble Man Avriillé, pour un montant net de 2 850 milliers d'euros.
- Négociation en cours portant sur la vente de l'immeuble Marseille Les Baronnie (bâtiment B), pour un montant net de 1 350 milliers d'euros.

Opérations en capital

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

Augmentation du capital

Aucune modification au cours de l'exercice.

Attribution gratuite d'actions

Le 12 juin 2019, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17^e résolution le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50 % des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société. Cette autorisation peut être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois à compter de la date de cette Assemblée.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration d'INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

Périodes d'acquisition

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition a été au 23 juillet 2020, soit un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration ;
- la suivante le 23 janvier 2021 ;
- les périodes d'acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'action gratuite attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 euros.

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

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

Souscriptions

- Signature, en date du 28 juillet 2020, d'une ligne de crédit renouvelable de type *Green Loan*, d'un montant total maximum cumulé en principal de 105 000 milliers d'euros, destinée au financement de l'acquisition d'immeubles « verts » répondant *a minima* à la RT 2012. Cette ligne est composée d'une première tranche de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* de Base) dont la marge est de 1,80 % et d'une seconde tranche d'un montant de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* Amélioré) assortie d'une clause d'amélioration de la marge à 1,75 % si les objectifs « verts » fixés sont atteints.

Au 31 décembre 2020, le montant utilisé de l'emprunt s'élève à 30 000 milliers d'euros.

- Tirage partiel de 54 000 milliers d'euros au cours de l'année 2020 sur le solde du « Crédit Corporate 2017 », utilisé à hauteur de 86 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Remboursements

- Remboursement à terme, par INEA, le 30 juin 2020 de la tranche B de l'emprunt hypothécaire souscrit auprès de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes (financement de l'immeuble Lyon Sunway), d'un montant de 6 000 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par INEA, le 30 septembre 2020 de l'emprunt BPI suite à la vente de l'immeuble Lyon Innovalia pour un montant de 1 026 milliers d'euros.

Opérations de Couverture

- Souscription en juin 2020 de trois nouveaux CAP d'un montant cumulé de 40 000 milliers d'euros, 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 de 165 milliers d'euros.
- Souscription en juillet 2020 d'un nouveau CAP d'un montant de 10 000 milliers d'euros, 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 de 47 milliers d'euros.
- Souscription en août 2020 de trois nouveaux CAP d'un montant cumulé de 30 000 milliers d'euros, 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 de 109 milliers d'euros.
- Souscription en décembre 2020 d'un nouveau CAP d'un montant de 15 000 milliers d'euros, 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 de 35 milliers d'euros.
- Extinction de douze contrats de *SWAP* arrivés à échéance :
 - *swap* BPRP 2007 Nantes Prisme ;
 - *swap* T1 LCL 2015 INEA ;
 - *swap* T1 LCL 2015 Flex ;
 - *swap* Staci 4 ;
 - *swap* BPRP 2007 Pérois ;
 - *swaps* T2 BECM 2010 Nice Clara ;
 - *swap* Aix 2 ;
 - *swap* Bordeaux Signal ;
 - *swap* Lyon St Priest ;
 - *swap* Bred 2015 ;
 - *swap* T2 LCL 2015 ;
 - *swap* T2 LCL 2015 Flex (31 décembre 2020).

Évolution du périmètre de consolidation

Évolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

- Transmission Universelle de Patrimoine à l'OPCI Bagan Immo Région de la société SCI Bagan SUD-EST en date du 30 octobre 2020 ;
- la société SNC BAGAN a été liquidée en date du 29 décembre 2020.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

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.

2.1.1 Base de préparation des états financiers

Conformément au règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008) sur les normes internationales, les états financiers consolidés du groupe INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

(https://ec.europa.eu/info/index_fr)

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

Les principes comptables au 31 décembre 2020 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS ;
- modification d'IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme « significatif » ;
- modifications d'IFRS 3 – Définition d'une entreprise ;
- amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence « Taux *Benchmark* » publiés le 26 septembre 2019 ;
- modification temporaire d'IFRS 16 – Compensation de loyers dans le cadre de Covid-19.

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

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

- IAS 12 : Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments des capitaux propres ;
- IAS 23 : Coût d'emprunt incorporable au coût de l'actif ;
- IFRS 3 et 11 : Intérêts précédemment détenus dans une *joint* opération ;
- amendements à IAS 28 : intérêt à long terme dans les entreprises associées et coentreprise ;
- amendement à IAS 19 : modification, réduction ou liquidation de régime ;
- IFRIC 23 : positions fiscales incertaines ;
- IFRS 4 et IFRS 17 : contrats d'assurance.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Il n'existe pas de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2020.

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

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.5.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et des actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement du Groupe. Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 15 février 2021.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux d'INEA ainsi que ceux de ses filiales dont la Société dispose, directement ou indirectement, de la majorité des droits de vote. Cet ensemble forme le Groupe.

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote de la filiale.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation. Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

À la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le *goodwill*. À l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des *goodwills* est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2020.

Entreprises associées

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

Les *goodwills* des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au *pro rata* de leurs justes valeurs.

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2020.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2020		31/12/2019	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SCI PA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	99 %	IG ⁽¹⁾	99 %
SCI ALPHA	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SAS FLEX PARK	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
OPCI BAGAN IMMO RÉGIONS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST (sortie en cours d'année)	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN (sortie en cours d'année)	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

NA : non applicable.

(1) Acquisition d'actifs (IFRS 3.4).

2.1.4 Information sectorielle

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

Les immeubles gérés par INEA présentent des caractéristiques économiques similaires au sens de la totalité des critères définis par IFRS 8 § 12. Ils ont tous la même nature, sont de taille similaire et sont dits « de rendement ». Bien qu'ils soient gérés individuellement par le principal décideur opérationnel, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille, au regard d'IFRS 8 § 13 et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon, aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

La gestion de chaque immeuble est similaire notamment sur les aspects suivants :

- INEA acquiert ou fait construire des biens immobiliers dans les principales métropoles régionales, en vue de les louer nus à des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché d'un bien est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre. Il faut préciser que le patrimoine d'INEA n'est pas concentré sur un secteur géographique particulier ;
- le choix des clients est uniforme. Il s'agit de sociétés ou d'organismes connus. INEA n'est pas dépendante à l'égard d'un client particulier ;
- la méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers) ;
- aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion ;
- les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais donc de regrouper tous ces immeubles en un seul secteur opérationnel, conformément à IFRS 8.

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement, mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent éventuellement faire l'objet d'écarts par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-dessous.

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la Société reposent sur des estimations de niveau 2.

Évaluation des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

Jugement portant sur les contrats de location

Les contrats de crédit-bail conclus par INEA sont des contrats de location financement puisque les risques et avantages desdits contrats sont transférés au preneur.

Au 31 décembre 2020, il n'existe pas de contrat de crédit-bail.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante : le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Selon IAS 40 « Immeubles de placement », deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. Depuis le 1^{er} janvier 2011, INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

Juste valeur selon IFRS 13

Depuis le 1^{er} janvier 2013, INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

Niveau 1 : Cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;

Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif, qui sont autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;

Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détiennent l'actif ou doivent le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses sur les risques.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

La valorisation des immeubles détenus par INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles d'INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence qui sont des données non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

Au regard des données utilisées, les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble, du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictees par IFRS 13.

Méthode retenue pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2020, les expertises des immeubles détenus par INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières.

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/2020	31/12/2019
BNP Paribas Real Estate Valuation	50 %	52 %
BPCE Expertises Immobilières	50 %	48 %

Elles ont porté sur l'ensemble du parc immobilier livré d'INEA ainsi que sur les immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue au premier semestre 2021.

Les immeubles ont été évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie.

La valeur finale retenue est une moyenne des deux premières méthodes. Cependant, l'expert peut décider de privilégier une méthode plutôt qu'une autre qui ne se révélerait pas pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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

En application de la norme IFRS 13, les données ci-dessous correspondent aux données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers.

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 4,49 % et 8,53 % (elle était comprise entre 5,03 % et 8,35 % au 31 décembre 2019).
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,14 % (contre 6,24 % en 2019). Il est en moyenne de 6,13 % (contre 6,20 % en 2019) sur le périmètre bureaux et de 6,20 % (contre 6,36 % en 2019) sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. Ainsi, la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de capitalisation de 0,50 % est de - 7,5 %. Elle est de - 1 % pour une baisse des loyers de 1 %.

	Hausse du taux de capitalisation	Impact sur la valorisation	
		(en %)	(en milliers d'euros)
Bureaux	0,50 %	- 7,5 %	(48 983)
Activité	0,50 %	- 7,5 %	(9 391)

	Baisse des loyers	Impact sur la valorisation	
		(en %)	(en milliers d'euros)
Bureaux	- 1,00 %	- 1,0 %	(6 499)
Activité	- 1,00 %	- 1,0 %	(1 258)

Les immobilisations en cours à la clôture de l'exercice sont soit évaluées au coût, si la juste valeur du bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement n'est pas déterminable de manière fiable compte tenu des critères d'avancement et de commercialisation, soit à la juste valeur lorsque le montant de l'immobilisation devient déterminable de manière fiable ou lors de l'achèvement de la construction.

En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2020 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2021.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. L'amortissement linéaire reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Les durées d'amortissement pratiquées par le Groupe sont les suivantes :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

- les immobilisations incorporelles, essentiellement des logiciels acquis, sont amorties sur cinq ans.

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre à brève échéance ;
- les actifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IFRS 9 ;
- les instruments de dettes non basiques ;
- les instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par résultat par défaut (qui ne sont pas détenus à des fins de transaction).

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur en date de comptabilisation initiale comme en date d'arrêté. Les variations de juste valeur de la période, les intérêts, dividendes, gains ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat » à l'exception des actifs financiers de dettes non basiques dont les intérêts sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts ».

2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés en application d'IFRS 15 lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le groupe INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IFRS 16.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Néanmoins les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IFRS 16.

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents aux biens sont transférés à l'acheteur.

Les profits ou pertes de la cession d'un immeuble de placement détenu en propre doivent être déterminés par différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif. La date de sortie de l'immeuble de placement cédé est la date à laquelle l'acquéreur acquiert le contrôle, selon les dispositions de la norme IFRS 15, c'est-à-dire la date à laquelle l'obligation de performance est satisfaite.

Autres revenus des activités ordinaires liées à un contrat selon IFRS 15

Le montant du prix de la transaction est reconnu en revenu lorsque « l'obligation de performance » est satisfaite, c'est-à-dire lorsque le client obtient le contrôle de l'actif.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées s'il y a perte de valeur.

En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la Société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

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

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créditeurs, et des placements de trésorerie.

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisé à leur coût. À chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'ensemble des constituants de la trésorerie présentée au bilan.

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

- à la date de signature de la promesse de vente ; ou
- en cas de conditions suspensives importantes, à la date de réalisation des conditions suspensives ; ou
- en l'absence de conditions suspensives et en cas de contrepartie de qualité, à la date de l'offre acceptée.

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2020.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net – part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

Résultat net dilué par action

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

2.2.9 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires, d'emprunts bancaires amortissables, et des passifs liés aux contrats de location-financement. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23 R (cf. 2.2.10 ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts et passifs liés aux contrats de location-financement, sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

2.2.10 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts, durant la période de construction et jusqu'à la livraison, sont capitalisés conformément à la norme IAS 23 R.

2.2.11 Instruments financiers dérivés

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur, et les variations de juste valeur sont comptabilisées en compte de résultat, à l'exception de celles concernant les instruments financiers dérivés de couverture de flux de trésorerie (voir ci-après).

INEA est soumise à un risque de marché, puisque les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix d'un marché. Ce risque porte donc sur les taux d'intérêt.

Pour y faire face, INEA déploie une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette financière, en utilisant :

- des *swaps* de taux d'intérêt, sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces *swaps*, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace ;
- des *caps* sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui permettent de ne pas dépasser un taux plafond (*strike*). Ces *caps* lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture de flux futurs selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque et la valeur temps sont enregistrée en réserves.

À chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, avec qui INEA a conclu un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

INEA a choisi le principe du *swap* hypothétique (*Hypothetical Derivative Method*). Proposée par IFRS 9, cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de *Cash-Flow Hedge*. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent qui serait obtenu sur le marché et serait parfaitement adossé aux flux couverts.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne :

Les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (*i.e.* le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (cf. § 17).

Techniques d'évaluation utilisées

Le processus de valorisation commence par une étude intrinsèque du produit afin d'en déterminer la ou les différentes composantes. La première étape consiste à déterminer les facteurs de risque présents dans le produit. Puis, il convient de le modéliser et de calibrer le modèle à partir d'instruments financiers portant les mêmes facteurs de risque que le produit à valoriser. Ces instruments sont appelés « données de marché ». Ils correspondent à des produits standards, traités sur les marchés financiers par les banques (marchés interbancaires) *via* l'intermédiaire de *brokers* financiers (courtiers).

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations.

En effet, de nombreux *spreads* sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

Niveau de Hiérarchie de juste valeur

Les valorisations sont établies au moyen de techniques d'évaluation dans le cadre desquelles toutes les données d'entrée importantes sont fondées sur des données de marché observables. La juste valeur de ces instruments dérivés de taux est donc de niveau 2 au sens de la norme IFRS 13.

Les autres actifs financiers sont explicités dans la note 11.1 ci-après.

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 828 milliers d'euros, relative à l'occupation de des bureaux administratifs de la Société situés avenue de l'Opéra à Paris.

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

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

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

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

Au 31 décembre 2020, il n'y a pas de contrat de crédit-bail en cours.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ; et
2. il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque arrêté, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

2.2.14 Impôts

Impôts courants

Jusqu'au 31 décembre 2006, les sociétés faisant partie du périmètre étaient soumises à l'impôt sur les sociétés à l'exception de PA qui est fiscalement transparente et dont l'impôt sur le résultat taxable est acquitté par INEA.

Depuis le 14 février 2007, les sociétés INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEXPARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2020.

Les sociétés du Groupe ne comptabilisent pas d'impôt différé pour leurs opérations relevant du régime SIIC. Les éléments suivants ne donnent pas lieu non plus à la constatation d'impôt différé : la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5 %, lors du passage au régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation en charges en 2007 de la dette d'impôt dans les comptes d'INEA et de HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission de patrimoine à INEA à fin décembre 2008).

Tableau de résultat global

Compte tenu du régime SIIC, les montants figurant dans la seconde partie du tableau du résultat global n'incluent aucun effet d'impôt.

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti. Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers. L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme ;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2020.

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IFRS 9 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,07 % (contre 2,28 % en 2019).

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

L'endettement de la Société est soit à taux fixe soit à taux variable couverts très majoritairement. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société est de mettre en place des instruments de couverture (*swap* ou *cap*), souvent pour la majeure partie du montant et de la durée des emprunts.

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 46 728 milliers d'euros (contre 43 872 au 31 décembre 2019).

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

Contrats de location simple – Bailleurs

INEA refacture la quasi-totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux.

PAIEMENTS MINIMA FUTURS À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Moins d'1 an	35 635	29 693
De 1 à 5 ans	65 449	60 703
Plus de 5 ans	12 832	11 289
PAIEMENTS MINIMAUX	113 916	101 685

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Charges locatives refacturées	(10 800)	(10 712)
Charges non refacturées	(1 628)	(1 964)
Frais de fonctionnement	(7 127)	(6 509)
<i>dont frais généraux</i>	<i>(1 057)</i>	<i>(867)</i>
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	<i>(4 538)</i>	<i>(4 138)</i>
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	<i>(626)</i>	<i>(674)</i>
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	<i>(352)</i>	<i>(402)</i>
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	<i>(251)</i>	<i>(158)</i>
<i>dont frais bancaires</i>	<i>(43)</i>	<i>(58)</i>
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	<i>(219)</i>	<i>(132)</i>
<i>dont jetons de présence</i>	<i>(119)</i>	<i>(80)</i>
<i>dont autres produits</i>	<i>78</i>	<i>0</i>
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(19 555)	(19 185)

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

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Rémunération des placements	1 419	968
Produits d'attribution des actions gratuites	281	1 470
SOUS/TOTAL	1 700	2 438
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		(86)
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (DVA)	7	4
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	7	
Intérêts sur emprunts bancaires	(8 291)	(7 947)
Coût d'attribution des actions gratuites	(281)	(1 470)
SOUS/TOTAL	(8 558)	(9 499)
TOTAL	(6 858)	(7 061)

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

7.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif

Le rapprochement des mouvements entre l'impôt théorique au taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est présenté comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat avant impôt	38 891	41 444
Impôt théorique calculé au taux légal de 31 %	(12 056)	(12 848)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	12 056	12 848
Actif d'impôt non activé		
Impôt effectif	0	0

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts courants	0	0
Impôt différés	(228)	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	(228)	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	(228)	0

Au 31 décembre 2020, nous avons ajusté le montant de l'impôt différé lié aux déficits reportables au taux de 25 %, suite à l'évolution de la réglementation.

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

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier, INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan Sud-est.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au *pro rata* des droits des associés SIIC.

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA, ALPHA, de la OPCI BAGAN IMMO REGION et de FLEX PARK.

Flex Park a opté pour le régime des SIIC (article 208 C CGI) en date du 7 mars 2016. Cette option porte effet au 17 décembre 2015, date du début de l'exercice correspondant à la date de constitution de la Société.

La détermination du résultat fiscal de Flex Park conduit à distinguer deux secteurs :

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

Détermination des résultats

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (*exit tax*) calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 19 %. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

Les sociétés d'INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, sont redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes.

L'impôt de 19 % s'appliquera sur cette base.

NOTE 8 RESULTAT PAR ACTION

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	38 891	41 444
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	8 444 095	7 769 417
Résultat de base par action (en euro/action)	4,61	5,33

Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est déterminé en ajustant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	38 891	41 444
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (en milliers d'euros)	38 891	41 444
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	8 444 095	7 769 417
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	8 444 095	7 769 417
Résultat dilué par action (en euro/action)	4,61	5,33

NOTE 9 DROIT D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Variation				Autres	31/12/2020
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16		
Postes concernés au sein de l'actif							
Autres immobilisations incorporelles	979	53			-151		881
dont Droits d'utilisation	979				-151		828

Le droit d'utilisation concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris en application de la norme IFRS 16. Le montant du loyer restant dû au 31 décembre 2020 jusqu'à l'échéance du bail (30 janvier 2029) est de 828 milliers d'euros.

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

En ce qui concerne les principales augmentations :

- livraisons de l'exercice (mise en exploitation) :
 - le 13 janvier 2020, des parkings sur le site Lyon Silk pour un montant de 107 milliers d'euros,
 - le 24 janvier 2020, du bâtiment C de l'ensemble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant total de 5 657 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 847 milliers d'euros cette année,
 - le 28 février 2020, du bâtiment A de l'ensemble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 3 425 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 513 milliers d'euros cette année,
 - le 24 juin 2020, de l'immeuble de bureaux « Take Off » situé à Toulouse pour un montant de 21 338 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 7 620 milliers d'euros cette année,
 - le 22 septembre 2020, du bâtiment 1 de l'immeuble de bureaux « Basso Cambo » situé à Toulouse, pour un montant de 10 206 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 1 088 milliers d'euros cette année,
 - le 28 septembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Tripolis » situé à Lille, pour un montant de 9 902 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 9 326 milliers d'euros cette année,
 - le 5 novembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Vision » situé à Strasbourg, pour un montant de 16 921 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 7 617 milliers d'euros cette année,
 - le 7 décembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Lille Grands Boulevards » situé à Wasquehal, pour un montant de 7 979 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 5 576 milliers d'euros cette année.

- immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :
 - immeuble de bureau « Toulouse Landing » pour un montant de 34 856 milliers d'euros, en augmentation de 2 789 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Nantes Well Com » pour un montant de 20 697 milliers d'euros, en augmentation de 8 727 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Bordeaux Hyperion » pour un montant de 13 385 milliers d'euros, en augmentation de 4 677 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Lille Euratechnologie » pour un montant de 17 170 milliers d'euros, en augmentation de 5 154 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Grenoble Metrologic » pour un montant de 12 507 milliers d'euros, en augmentation de 4 446 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Villeurbanne » pour un montant de 15 576 milliers d'euros, en augmentation de 3 899 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « La Dargoire » pour un montant de 14 627 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,
 - immeuble de bureau « Rennes Atalante » pour un montant de 12 795 milliers d'euros, en augmentation de 6 408 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureaux « Lyon Stadium » pour un montant de 17 279 milliers d'euros en augmentation de 4 328 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux pour un montant 1 101 milliers d'euros cette année.

En ce qui concerne les principales diminutions :

- immeuble de bureau « Lyon Innovalia » pour un montant de 4 900 milliers d'euros.

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 1^{er} janvier 2019 (Juste valeur) (1)	92 872	438 729	43 058	574 659	21
À l'ouverture (valeurs brutes)	92 895	403 552	43 114	539 561	172
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	10 032	41 866	45 957	97 855	26
Diminutions (2)	(2 305)	(12 263)	(19 100)	(33 668)	
À la clôture 31 décembre 2019 – (valeurs brutes)	100 622	433 155	69 971	603 748	198
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (+)		13 371		13 371	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (-)		(4 354)		(4 354)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		10 568		10 568	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		3 058		3 058	
Variation de JV au 31 décembre 2019 (3)		22 643		22 643	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2018 (-) (4)		(651)		(651)	
Variation de JV des actifs cédés en 2019 et détenus en vue de la vente 2018 (4)		3 121		3 121	
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2018 (5)					
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2019					(151)
Dotations (6)					(16)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(167)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		2 148		2 148	
À la clôture au 31 décembre 2019 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	100 599	495 593	69 915	666 107	31

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

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) entrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que celle-ci peut être déterminée de façon fiable et sur une base continue.

INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois. À chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dont la livraison doit intervenir sous 6 mois font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	366 920	334 030
Expertises BCPE Expertises Immobilières (BPCE)	362 030	305 940
Actif non expertisé : rénovation (valeur d'expertise 31/12/2019)	7 800	
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	(53 613)	(49 470)
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	683 137	590 500
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues	-	-
> Nantes Well'Com	16 774	-
> Bordeaux Hyperion	11 840	-
> Mérignac Wooden park	-	14 826
> Lille Euratechnologie	9 393	-
> Toulouse Basso Cambo bat A	-	8 932
> Toulouse Blagnac « Take Off »	-	15 716
VEFA livraisons < 6 mois	38 007	39 474
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Bordeaux Hyperion	-	6 698
> Bordeaux Cœur Garonne	1 101	-
> Grenoble Metrologic	4 999	659
> La Dargoire	4 415	904
> Lille Euratechnologie	-	4 299
> Lille Grands Boulevards	-	2 402
> Lille Tripolis	-	576
> Lyon Stadium	4 327	-
> Nantes Well'com	-	7 244
> Rennes Atalante	6 408	
> Romainville	3 532	228
> Strasbourg vision	-	9 304
> Toulouse Basso Cambo bat B	1 980	-
> Toulouse Landing	3 486	697
> Toulouse Gramont	6	-
> Villeurbane	7 022	3 122
Actifs livraisons > 6 mois	37 276	36 133
Immeubles de placement au bilan en IFRS	758 420	666 107
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	4 438	220
Totaux au bilan en IFRS	762 858	666 327

Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2021 :

- Bordeaux Hypérion ;
- Nantes Well'Com ;
- Lille Euratechnologie.

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 10 décembre 2020 en présence des deux experts immobiliers, du Président du Comité d'audit d'INEA et des Commissaires aux comptes.

Valeur des immeubles de placement par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Expertise	581 466	490 302
Actifs non livrés	75 284	75 607
Total Bureau	656 750	565 909
Expertise	106 108	100 418
Actifs non livrés	-	-
Total Activité	106 108	100 418
Valeur des Immeubles de placement au bilan	762 858	666 327

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

(en milliers d'euros)	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2019	574 660	10 092	584 752
Variation des valeurs brutes	64 187	(7 075)	57 112
Variation de la juste valeur	22 643	(156)	22 487
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	(651)	(2 143)	(2 794)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2019	3 121		3 121
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	2 148		2 148
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019	666 107	718	666 825
1^{er} janvier 2020	666 107	718	666 825
Variation des valeurs brutes	78 673	(907)	77 766
Variation de la juste valeur	17 377		17 377
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	480	189	669
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2020	(4 260)		(4 260)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur			
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	758 378	-	758 378

Résultat des cessions d'actifs

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prix de cession	4 900	12 500
Juste valeur des immeubles cédés	4 500	11 740
Frais de cession des éléments cédés	(14)	(246)
SOUS TOTAL	386	514
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	(42)	9
Juste valeur mise au rebut des composants	0	(339)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	344	184

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo Régions et SCI Bagan
Au 1^{er} janvier	4 526	257	4 269
Résultat des sociétés MEE	(356)	18	(374)
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)	0		
Dividendes versés	(419)		(419)
Réduction de capital	3 345	(275)	(3 070)
Solde au terme de l'exercice	406	-	406

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

La variation de juste valeur au 31 décembre 2020 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique « Résultat des sociétés mis en équivalence (MEQ) ».

La variation de juste valeur des sociétés mises en équivalence, qui comprend la variation de juste valeur des immeubles, est comptabilisée au compte de résultat pour un montant de 189 milliers d'euros.

La valeur de marché des contrats de couverture de taux (*swaps*) des SCI est intégrée dans la valeur de la mise en équivalence. Il n'existe plus de contrat de couverture au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 406 milliers d'euros, contre 4 526 milliers d'euros au 31 décembre 2019. La diminution s'explique principalement par la réduction de capital et la distribution de dividende de l'OPCI suite à la TUP de BAGAN SUD-EST et la liquidation de la société SNC BAGAN.

Pour une meilleure lisibilité, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence est présentée dans le compte de résultat au niveau du « résultat opérationnel net avant variation de juste valeur des immeubles de placement ».

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

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

2019 <i>(en milliers d'euros)</i>	SNC Bagan	Villebon	Lyon Stella	Lyon Bron	Orléans	Paris	Sud Est	Toulouse PDC	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Immeubles de placement	0						2 185			
<i>Autres actifs financiers</i>							3			
Actifs non courants	0						2 188	-		
<i>Trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	859						567	1 732		
Actifs courants	868						615	1 765		
JV des swaps	0						-			
<i>Dettes financières non courantes</i>							1 384			
<i>Dettes financières non courantes dont JV des Swaps</i>	0						1 384			
Total passifs non courants	0						1 384	-		
<i>Dettes financières courantes</i>	0									
<i>Autres dettes courantes</i>	84						50	4		
Total passifs courants	84						50	4		
Actif net réévalué	784						1 369	1 761		
Participation dans des entreprises associées	258						450	578	3 240	4 526
Chiffre d'affaires	-	0	199	386	64	26	349	48	0	
Résultat financier	-	0	(11)	(31)	(4)	(1)	(18)	(15)	0	
Résultat net IFRS	(6)	616	11 485	1 762	351	219	139	1 314	(254)	
Éléments du résultat global	-	0	0	0	0	0	0	0	0	
Résultat global	(6)	616	11 485	1 762	351	219	139	1 314	(254)	
Résultat des sociétés mis en équivalence	(2)	202	3 773	579	115	72	46	432	(83)	5 133
Éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	(2)	202	3 773	579	115	72	46	432	(83)	5 133

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances rattachées aux participations ⁽¹⁾	168	439
Autres actifs financiers	5 608	5 457
TOTAL	5 776	5 896

(1) La variation de ce poste provient, essentiellement du remboursement par les SCI mises en équivalence à INEA des avances en compte courant effectuées, pour un montant de 271 milliers d'euros.

12.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients	5 179	4 144
Produits à recevoir	565	266
Fournisseurs débiteurs	1 099	1 044
Avances sur charges locatives et compte de gérance	936	460
Charges constatées d'avance	2 194	2 179
Autres créances d'exploitation	2 714	379
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	1 154	1 435
Créances sur l'État - TVA	5 372	3 581
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	19 213	13 488
Carry back		
Créances sur l'État - Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		
TOTAL	19 213	13 488

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs à une échéance à moins d'un an.

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par INEA, FLEX PARK et SCI Alpha au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

Au 1^{er} janvier 2020, la dépréciation du poste client était de 229 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 256 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2020. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 228 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 257 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit un montant de 1 154 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Les créances sur l'État comprennent un crédit de TVA de 1 092 milliers d'euros pour INEA.

12.3 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2020, les actifs détenus en vue de la vente correspondent :

- au dernier lot de l'immeuble d'activité « Meaux Platanes », pour un montant de 238 milliers d'euros net ;
- à l'immeuble MAN Avriillé, pour un montant de 2 850 milliers d'euros net ;
- à l'immeuble Marseille Les Baronnie (bâtiment B), pour un montant de 1 350 milliers d'euros net.

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	1 534	1 051
Disponibilités	2 085	5 357
Autres		
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3 619	6 408

Les valeurs mobilières de placement ci-dessus sont principalement des produits d'OPCVM.

Le total de la trésorerie indiqué dans le tableau des flux de trésorerie comprend :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 619	6 408
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(37)	(59)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	3 582	6 349

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capital social en valeur nominale	121 680	121 680
• actions propres	(169)	(364)
Capital social	121 511	121 316
Prime d'émission	119 132	123 840
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	240 643	245 156
Nombre d'actions (hors actions propres)	8 444 095	8 430 609
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	8 444 095	7 769 417

Au 31 décembre 2020, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 11 764 au 31 décembre 2020 (25 250 actions au 31 décembre 2019), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 8 444 095.

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

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

(1) Augmentation : les principales émission/souscription de l'exercice sont les suivantes :

- tirage du crédit revolving corporate pour 54 000 milliers d'euros ;
- tirage du crédit Green Loan pour 30 000 milliers d'euros ;
- intérêts courus au 31 décembre 2020 pour 2 877 milliers d'euros ;
- incidence des TIE pour 1 165 milliers d'euros.

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

- 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 suite à la vente de l'immeuble Lyon Innovalia pour un montant de 1 026 milliers d'euros ;
- remboursement courant de la dette pour 11 170 milliers d'euros ;
- intérêts courus au 31 décembre 2019 pour 2 777 milliers d'euros.

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

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

Au 31 décembre 2019 :

(en milliers d'euros)	01/01/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2019
Emprunts et instruments de couverture	261 225	44 029	(26 797)	(19 377)	259 080
Dépôts reçus	3 952	1 530	(429)	(2 042)	3 011
Passif de location non courant (IFRS 16)	-	979	-	(127)	852
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	265 177	46 538	(27 226)	(21 546)	262 943
Emprunts et autres dettes financières associés	47 963		(47 963)	21 419	21 419
Passif de location courant (IFRS 16)				127	127
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	47 963	-	(47 963)	21 546	21 546
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	313 139	46 538	(75 189)		284 489

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	88	(64 771)	(64 771)	-	(64 684)
Emprunts corporate	63	(189 243)	(120 273)	(68 970)	(189 180)
Emprunts hypothécaires	(25 492)	(62 371)	(51 222)	(11 149)	(87 863)
Autres dettes financières	(6 229)	(3 974)	(3 243)	(731)	(10 203)
Dettes financières	(31 570)	(320 359)	(239 509)	(80 850)	(351 929)

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 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*.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de *covenants* est de 341 827 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (274 104 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

Emprunts à plus d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Capital	161 838	186 577
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	11 840	16 358
TOTAL	173 678	202 935

Emprunts à moins d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Capital	25 342	16 620
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 618	4 969
TOTAL	29 960	21 590

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 22 « Engagements hors bilan »).

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

INEA a conclu trois *swaps* et quinze *CAP* pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 79 % au 31 décembre 2020.

Ces *swaps* et *Cap* couvrent un encours de 162 000 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 99 639 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ces *swaps* au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. À la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 7 milliers d'euros ;
- ces *Cap* en réserve pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. À la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des nouveaux Cap a été constatée en réserve pour un montant de 356 milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture.

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2020, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par INEA s'élève contractuellement à 352 164 milliers d'euros (284 489 milliers d'euros en 2019).

(en milliers d'euros)	31/12/2020	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	110 685	32 %	32 %
Dettes à taux variable	231 143	68 %	
dont couverte	162 000	70 %	47 %
dont non couverte	69 143	30 %	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	341 828	97 %	80 %
Intérêts courus	2 877	1 %	
Dépôts	6 596	2 %	
Swap	11	0 %	
Passif de location	852	0 %	
DETTE TOTALE	352 164	100 %	

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières « non courantes » déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 317 678 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 257 807 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2020 s'élève à 110 685 milliers d'euros contre 117 399 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2020 s'élève à 231 143 milliers d'euros contre 156 652 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Entre 1 et 5 ans	239 510	186 112
Plus de 5 ans	80 850	76 832
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	320 360	262 944

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 79 % contre le risque de taux (comme au 31 décembre 2019).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Autres passifs non courants – Provision AGA	900	1 213
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	253	222
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	1 153	1 435

Au 31 décembre 2020, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 1 153 milliers d'euros contre 1 435 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

	31/12/2020				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Actifs non courants	5 776	5 776			
Créances rattachées aux participations	168	168	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	5 608	5 608	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	22 832	22 832			
Clients et autres débiteurs	19 213	19 213	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat	0	0	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 619	3 619	Niveau 2		Non
Passifs non courants	321 259				
Dettes financières	320 359	(1)	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	11	11	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	900	900	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Non
Passifs courants	51 569				
Fournisseurs et autres créditeurs	19 474	19 474	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	37	37	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	31 570	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	253	(1)	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Non
Passifs détenus en vue de la vente	235	(1)	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 352 164 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 280 227 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

	31/12/2020			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
<i>(en milliers d'euros)</i>	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt				
Instruments fermes	138	(49)	142	162 000
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	138	(49)	142	162 000

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est de 1 millier d'euros.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii)	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période IFRS 7.24C (b)(i)		Montant de la part inefficace de la couverture IFRS 7.24C (b)(ii)
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	142		1
Total de la couverture de flux de trésorerie	142		1

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie	138	49	162 000			
Taux d'intérêt				77	296	99 639
Total Instruments dérivés de couverture	138	49	162 000	77	296	99 639

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2020						31/12/2019
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré		Total notionnel	Total notionnel
	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	
Autres instruments							
Autres				32 453	129 547	162 000	99 639
Total notionnel des instruments dérivés de couverture				32 453	129 547	162 000	99 639

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs sur l'exercice sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
AU 1^{ER} JANVIER	1 999	1 999
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé ⁽¹⁾	(228)	0
Impôt différé actif de l'exercice	1 770	
Enregistré en capitaux propres		
REPRISE D'IMPÔT DIFFÉRÉ À LA CLÔTURE	1 770	1 999

(1) Reprise liée à l'actualisation du taux d'impôt sur les sociétés.

NOTE 19 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	4 047	4 613
Dettes fiscales et sociales	1 256	525
Autres dettes diverses	2 888	2 691
Produits constatés d'avance	1 411	0
Dettes sur immobilisations	9 873	2 413
TOTAL	19 475	10 242

L'intégralité des dettes fournisseurs à une échéance à moins d'un an. Les dettes sur immobilisations correspondent aux sommes restantes à verser aux promoteurs des immeubles acquis par INEA.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Moins d'un an	19 474	10 242
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	19 474	10 242

NOTE 20 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2018 au titre de l'exercice 2017 pour un montant de 11 986 milliers d'euros (moins la part de 52 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2019 au titre de l'exercice 2018 pour un montant de 18 524 milliers d'euros (moins la part de 79 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2020 au titre de l'exercice 2019 pour un montant de 21 109 milliers d'euros (moins la part de 29 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2020	2019	2018
Dividende net par action	2,50	2,20	2,00

NOTE 21 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
Audit :				
Honoraires de certification des comptes ⁽¹⁾	105 750		90 000	
SOUS-TOTAL	105 750	93 %	90 000	97 %
Honoraires SACC :				
Acomptes sur dividendes ⁽²⁾	8 150		3 000	
SOUS-TOTAL	8 150	7 %	3 000	
TOTAL	113 900	100 %	93 000	100 %

(1) Dont 180 000 euros pour INEA et 15 750 euros pour Flex Park.

(2) Dont 5 150 euros pour Flex Park.

NOTE 22 ENGAGEMENTS HORS BILAN

22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/20	
	Montant garanti	Montant tiré *
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	NA	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	180 829	84 858
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 84 858 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (100 814 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

Par ailleurs, des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly Garanties locatives ;
- cession Dailly du Contrat de couverture ;
- nantissement du contrat de couverture ;
- nantissement du compte d'emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte commissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

22.2 Autres engagements donnés

INEA

Promesse de vente

- Signature par INEA, en date du 16 juin 2020, d'une promesse de vente portant sur le dernier lot de Meaux pour un montant de 238 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2020 s'élève à 106 milliers d'euros.

SCI PA

- Néant.

SCI ALPHA

- Néant.

FLEX PARK

- Néant.

22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

État des engagements des SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions

- Néant.

22.4 Engagements reçus

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

NOTE 23 INFORMATION 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.

Au 31 décembre 2020, il n'y a aucune créance sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence.

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.

NOTE 24 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

- Signature le 14 janvier 2021 par INEA d'une promesse de vente portant sur l'immeuble Man Avrillé, pour un montant net de 2 850 milliers d'euros.
- Négociation en cours portant sur l'immeuble Marseille Les Baronnie (bâtiment B), pour un montant net de 1 350 milliers d'euros.

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 ENTRETIENT 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.

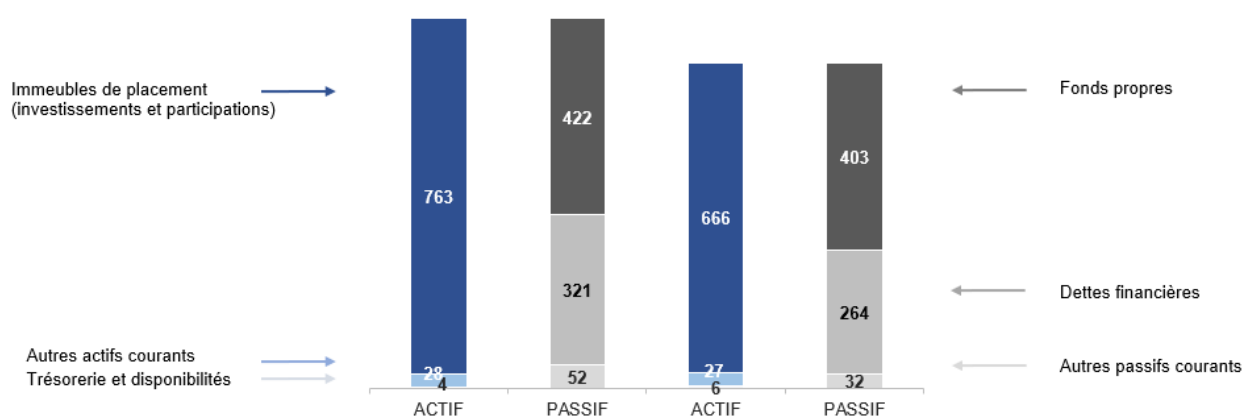
Au 31 décembre 2020, la valeur droits compris du patrimoine ressort à 920 millions d'euros, en progression de 5 % sur 12 mois, grâce aux acquisitions réalisées dans l'année (36 millions d'euros) et à la prise de valeur du patrimoine à périmètre constant (15 millions d'euros), à minorer des cessions intervenues (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		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	
(indicatif)						(1 jour et plus)							(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 vénales 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

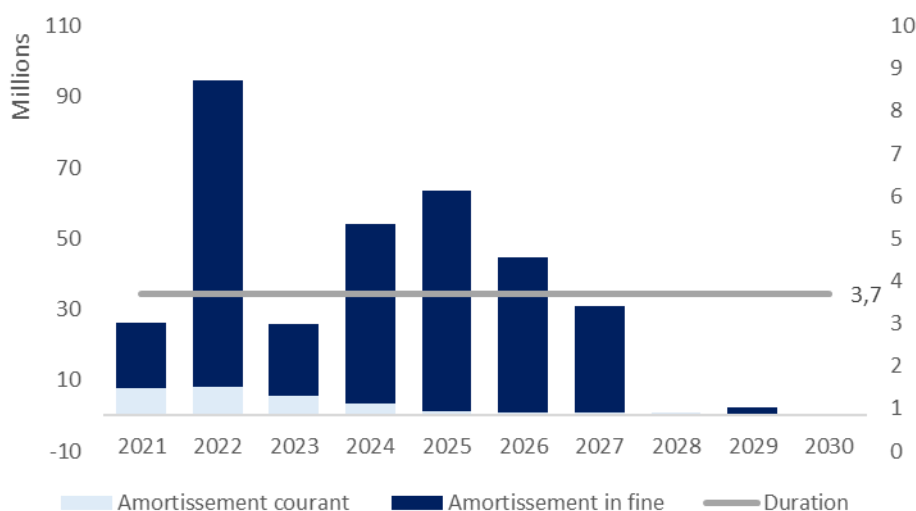
INEA est en croissance continue depuis sa création il y a près de quinze ans. Pour financer son développement, elle a eu recours à des augmentations de capital successives et à la levée de ressources bancaires et obligataires.

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 Luxembourgaise)

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 : AGO 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 : AGO 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 (REPRESENTEE PAR JEAN-PIERRE QUATRHOMME), ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

**BIOGRAPHIE RESUMEE**

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 EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

CARGO INVESTMENT B.V. (REPRESENTEE PAR FERDINAND BRUNET), ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

**BIOGRAPHIE RESUMEE**

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 EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- 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 EXERCES 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 INNOVESPACE 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
<p>1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (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.</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>
<p>3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription 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.</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>

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.

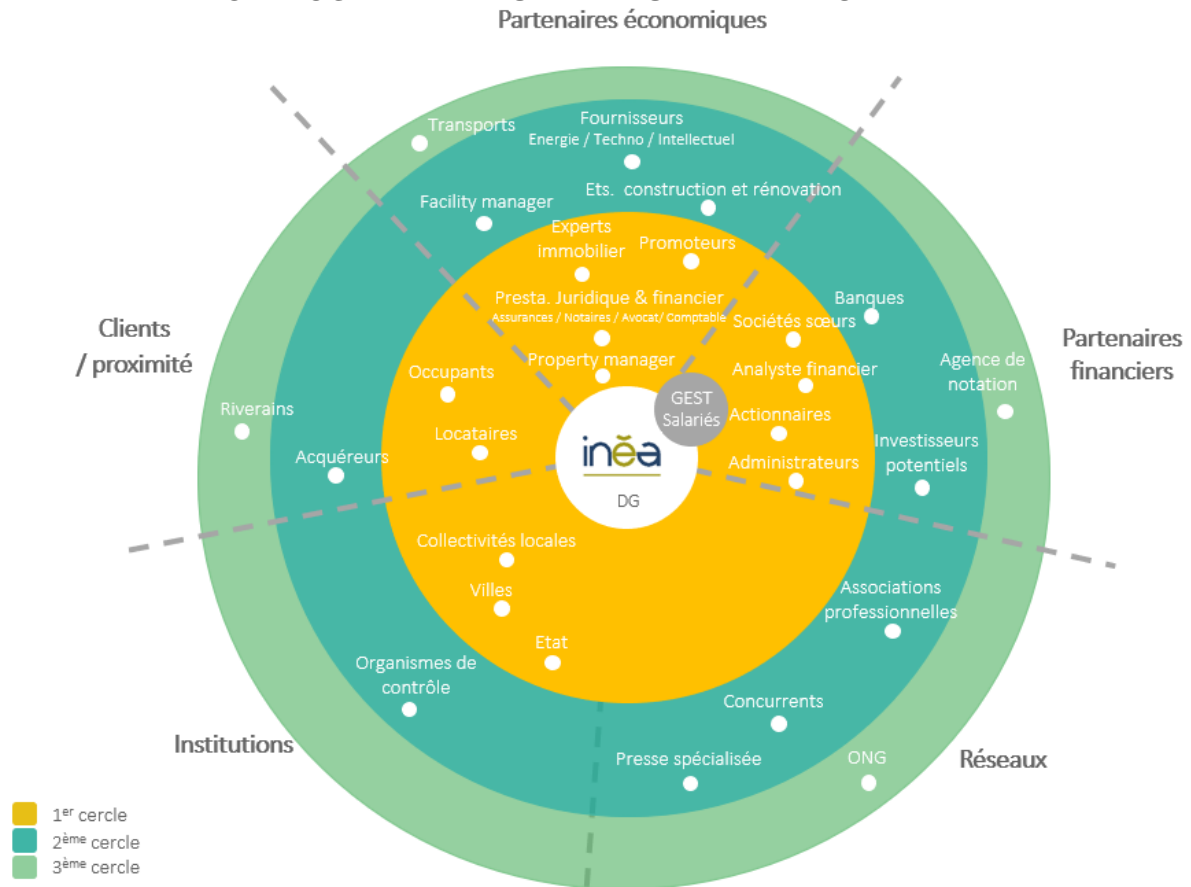
Feuille de route RSE 2021-2025

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.

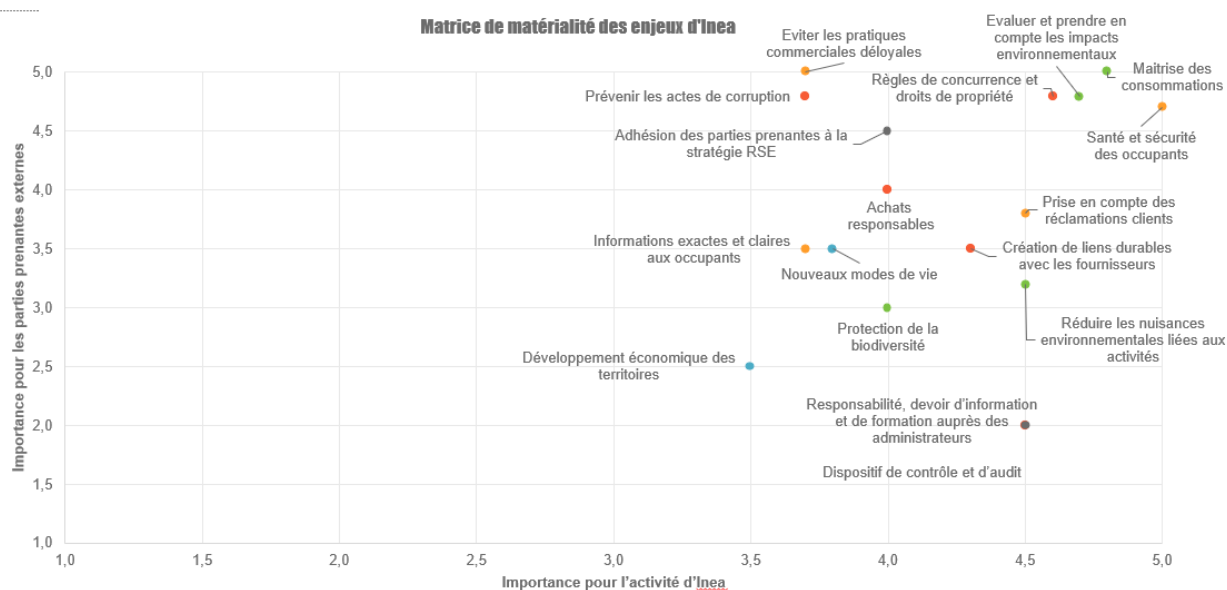
CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES D'INEA



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 retenant 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 consolidés**

(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 consolidés

(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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des immeubles de placement
--

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, la valeur des immeubles de placement s'élève à 758,4 millions d'euros soit près de 95 % de l'actif consolidé de Foncière INEA. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de 17,4 millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13), les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées en résultat. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants pour estimer la « juste valeur » des actifs.

L'évaluation de la « juste valeur » d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation comme détaillé dans les notes annexes, qui requiert des jugements pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales concernant les taux de capitalisation, les valeurs locatives de marché, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

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

Nos travaux ont consisté en :

- l'obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et l'appréciation de leurs compétences 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 immeubles de placement ;
- 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 ;
- 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 indépendants afin de conforter la rationalisation de l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs ;
- la comparaison des valeurs retenues par la direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyse des écarts éventuels et de leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- l'appréciation du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière INEA par votre assemblée générale du 21 avril 2006 pour le cabinet KPMG SA et par l'acte constitutif de Foncière INEA en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

Mathilde Hauswirth

Sandie Tzinmann

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Chiffres d'affaires	4	46 728	43 872
Charges locatives refacturées	5	(10 800)	(10 712)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(1 628)	(1 964)
Loyers nets		34 300	31 196
Autres produits		1 607	209
Frais de fonctionnement	5	(7 127)	(6 509)
EBITDA		28 780	24 896
Dotation aux amortissements hors immeubles		(169)	(16)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		(355)	797
EBIT		28 256	25 677
Résultat des cessions d'actifs	10	344	184
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		28 600	25 861
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	10	17 377	22 643
Résultat opérationnel net		45 977	48 504
Produits financiers	6	1 700	2 438
Charges financières	6	(8 558)	(9 499)
Résultat avant impôt		39 119	41 443
Impôt sur les résultats	7	(228)	0
RÉSULTAT		38 891	41 443
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	4,61	5,33
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	4,61	5,33

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 8,70 % entre le 31 décembre 2020 (7 769 417 actions) et le 31 décembre 2019 (8 444 095 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de la période		38 891	41 444
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat	17	142	426
Couverture de flux de trésorerie		142	426
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		142	426
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		39 033	41 870

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	9	882	980
Immobilisations corporelles	10	247	31
Immeubles de placement	10	758 378	666 107
Participations dans des entreprises associées	11	406	4 526
Autres actifs financiers	12	5 776	5 896
Impôts différés actifs	18	1 770	1 999
Total actifs non courants		767 459	679 539
Créances clients et autres débiteurs	12	19 213	13 488
Créances d'impôt courant	12		
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	3 619	6 408
Actifs détenus en vue de la vente	12	4 438	220
Total actifs courants		27 270	20 116
TOTAL ACTIFS		794 729	699 655

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres			
Capital	14	121 511	121 316
Primes d'émission	14	119 132	123 840
Réserves		142 367	116 830
Résultats non distribués		38 891	41 444
Capitaux propres part du Groupe		421 901	403 430
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		421 901	403 430
Passifs			
Dettes financières	15	316 963	258 600
Dépôts de garantie non courants	15	3 396	4 343
Autres passifs non courants		900	1 213
Total passifs non courants		321 259	264 156
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	19 475	10 242
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		37	59
Autres dettes financières	15	28 370	19 504
Dépôts de garantie courants	15	3 200	2 042
Autres passifs courants		253	222
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		234	
Total passifs courants		51 569	32 069
TOTAL PASSIFS		372 828	296 225
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		794 729	699 655

6.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		38 891	41 444
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	169	15
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	(17 377)	(22 643)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		(344)	(184)
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		355	(797)
- Dividendes (titres non consolidés)		(11)	(68)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		21 683	17 767
+ Coût de l'endettement financier net	15	8 558	8 029
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		228	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		30 469	25 796
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(7 473)	(8 335)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(3 887)	(3 272)
+/- Autres variations liées à l'activité		211	1 097
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		19 320	15 286
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(227)	
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(76 290)	(77 064)
+ Cession d'immeuble de placement	10	4 886	12 254
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		3 386	6 265
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		182	1 678
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(68 063)	(56 867)
+ Augmentations de capital			93 299
- Frais imputés sur la prime d'émission			
- Achats et reventes d'actions propres		547	390
- Résultat sur actions propres			
- Remboursements d'emprunts	15	(16 278)	(70 013)
+ Augmentation des dettes financières	15	82 758	39 398
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(21 110)	(18 524)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Flux de trésorerie des activités de financement		45 917	44 550
Variation nette de trésorerie		(2 826)	2 969
Trésorerie à l'ouverture		6 408	3 439
Trésorerie à la clôture		3 582	6 408

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
TOTAL AU 1^{ER} JANVIER 2019	85 736	77 010	97 390	(756)	27 013	286 394	-	286 394
Variations de capital	35 437	60 605				96 042		96 042
Opérations sur titres auto-détenus	143	247				390		390
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés en intégration globale				426		426		426
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2018			27 013		(27 013)			
Distribution de dividendes		(11 281)	(7 322)			(18 603)		(18 603)
Reclassement des dividendes sur actions propres			79			79		79
Résultat Net					41 444	41 444		41 444
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(2 742)				(2 742)		(2 742)
Autres variations								
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019	121 316	123 839	117 160	(330)	41 444	403 430	-	403 430
Variations de capital								
Opérations sur titres auto-détenus	195	353				548		548
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés en intégration globale				142		142		142
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2019			41 444		(41 444)			
Distribution de dividendes		(5 060)	(16 078)			(21 138)		(21 138)
Reclassement des dividendes sur actions propres			29			29		29
Résultat Net					38 891	38 891		38 891
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations			123	(123)				
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	121 511	119 132	142 678	(311)	38 891	421 901	-	421 901

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	111	NOTE 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	135
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	114	NOTE 14	Capital social et primes d'émission	135
NOTE 3	Gestion des risques	122	NOTE 15	Dettes financières	136
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	122	NOTE 16	Autres passifs financiers	138
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	123	NOTE 17	Instruments financiers	139
NOTE 6	Charges et produits financiers	123	NOTE 18	Impôts différés	141
NOTE 7	Impôts sur le résultat	124	NOTE 19	Fournisseurs et autres créditeurs	141
NOTE 8	resultat par action	125	NOTE 20	Dividendes par action	142
NOTE 9	Droit d'utilisation	126	NOTE 21	Honoraires des Commissaires aux comptes	142
NOTE 10	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	127	NOTE 22	Engagements hors bilan	143
NOTE 11	Participations dans les entreprises associées	131	NOTE 23	Information relatives aux parties liées	144
NOTE 12	Actifs financiers	134	NOTE 24	Événements post clôture	144

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

La société mère et tête de groupe, INEA est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine).

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

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

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

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

Crise sanitaire Covid-19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 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 cette année, INEA constate que ses fondamentaux opérationnels s'avèrent solides et résilients, la crise sanitaire n'ayant eu que peu d'impact sur son activité et ses comptes :

- la Société a encaissé 99 % 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 au cours de l'exercice ;
- la Société ne constate pas de dégradation de ses conditions de financement et a été en mesure de conclure avec succès un financement significatif au cours du second semestre 2020 malgré le contexte ;
- la crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie d'INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

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

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

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

Acquisitions :

- acquisition 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 ;
- signature par INEA, en date du 9 mars 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant l'immeuble de bureaux « Rennes Atalante » situé à Rennes, pour un montant de 12 795 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 6 408 milliers d'euros ;
- signature par INEA, en date du 23 juin 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Metrologic » situé à Grenoble, pour un montant de 12 507 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 4 446 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 ;

- 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 pour un montant de 17 279 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 4 328 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 22 septembre 2020, du bâtiment 1 de l'immeuble de bureaux « Basso Cambo » 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 « 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 « 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 7 908 milliers d'euros ;
- signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux pour un montant de 11 870 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 1 101 milliers d'euros ;
- signature par FLEX PARK, en date du 23 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un ensemble d'activité de type « Innovespace » situé à Romainville pour un montant de 17 655 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2020 pour un montant de 3 305 milliers d'euros.

Cessions

INEA

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

Actifs détenus en vue de la vente

- Signature le 16 juin 2020 par INEA d'une promesse de vente portant sur le dernier lot de l'ensemble immobilier Les Platanes à Meaux (330 m²) pour un montant net de 238 milliers d'euros.
- Signature le 14 janvier 2021 par INEA d'une promesse de vente portant sur l'immeuble Man Avrillé, pour un montant net de 2 850 milliers d'euros.
- Négociation en cours portant sur la vente de l'immeuble Marseille Les Baronnie (bâtiment B), pour un montant net de 1 350 milliers d'euros.

Opérations en capital

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

Augmentation du capital

Aucune modification au cours de l'exercice.

Attribution gratuite d'actions

Le 12 juin 2019, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17^e résolution le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50 % des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société. Cette autorisation peut être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois à compter de la date de cette Assemblée.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration d'INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

Périodes d'acquisition

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition a été au 23 juillet 2020, soit un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration ;
- la suivante le 23 janvier 2021 ;
- les périodes d'acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'action gratuite attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 euros.

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

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

Souscriptions

- Signature, en date du 28 juillet 2020, d'une ligne de crédit renouvelable de type *Green Loan*, d'un montant total maximum cumulé en principal de 105 000 milliers d'euros, destinée au financement de l'acquisition d'immeubles « verts » répondant *a minima* à la RT 2012. Cette ligne est composée d'une première tranche de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* de Base) dont la marge est de 1,80 % et d'une seconde tranche d'un montant de 52 500 milliers d'euros (le *Green Loan* Amélioré) assortie d'une clause d'amélioration de la marge à 1,75 % si les objectifs « verts » fixés sont atteints.

Au 31 décembre 2020, le montant utilisé de l'emprunt s'élève à 30 000 milliers d'euros.

- Tirage partiel de 54 000 milliers d'euros au cours de l'année 2020 sur le solde du « Crédit Corporate 2017 », utilisé à hauteur de 86 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Remboursements

- Remboursement à terme, par INEA, le 30 juin 2020 de la tranche B de l'emprunt hypothécaire souscrit auprès de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes (financement de l'immeuble Lyon Sunway), d'un montant de 6 000 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par INEA, le 30 septembre 2020 de l'emprunt BPI suite à la vente de l'immeuble Lyon Innovalia pour un montant de 1 026 milliers d'euros.

Opérations de Couverture

- Souscription en juin 2020 de trois nouveaux CAP d'un montant cumulé de 40 000 milliers d'euros, 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 de 165 milliers d'euros.
- Souscription en juillet 2020 d'un nouveau CAP d'un montant de 10 000 milliers d'euros, 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 de 47 milliers d'euros.
- Souscription en août 2020 de trois nouveaux CAP d'un montant cumulé de 30 000 milliers d'euros, 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 de 109 milliers d'euros.
- Souscription en décembre 2020 d'un nouveau CAP d'un montant de 15 000 milliers d'euros, 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 de 35 milliers d'euros.
- Extinction de douze contrats de *SWAP* arrivés à échéance :
 - *swap* BPRP 2007 Nantes Prisme ;
 - *swap* T1 LCL 2015 INEA ;
 - *swap* T1 LCL 2015 Flex ;
 - *swap* Staci 4 ;
 - *swap* BPRP 2007 Pérols ;
 - *swaps* T2 BECM 2010 Nice Clara ;
 - *swap* Aix 2 ;
 - *swap* Bordeaux Signal ;
 - *swap* Lyon St Priest ;
 - *swap* Bred 2015 ;
 - *swap* T2 LCL 2015 ;
 - *swap* T2 LCL 2015 Flex (31 décembre 2020).

Évolution du périmètre de consolidation

Évolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

- Transmission Universelle de Patrimoine à l'OPCI Bagan Immo Région de la société SCI Bagan SUD-EST en date du 30 octobre 2020 ;
- la société SNC BAGAN a été liquidée en date du 29 décembre 2020.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

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.

2.1.1 Base de préparation des états financiers

Conformément au règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008) sur les normes internationales, les états financiers consolidés du groupe INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

(https://ec.europa.eu/info/index_fr)

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

Les principes comptables au 31 décembre 2020 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS ;
- modification d'IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme « significatif » ;
- modifications d'IFRS 3 – Définition d'une entreprise ;
- amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence « Taux *Benchmark* » publiés le 26 septembre 2019 ;
- modification temporaire d'IFRS 16 – Compensation de loyers dans le cadre de Covid-19.

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

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

- IAS 12 : Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments des capitaux propres ;
- IAS 23 : Coût d'emprunt incorporable au coût de l'actif ;
- IFRS 3 et 11 : Intérêts précédemment détenus dans une *joint* opération ;
- amendements à IAS 28 : intérêt à long terme dans les entreprises associées et coentreprise ;
- amendement à IAS 19 : modification, réduction ou liquidation de régime ;
- IFRIC 23 : positions fiscales incertaines ;
- IFRS 4 et IFRS 17 : contrats d'assurance.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Il n'existe pas de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2020.

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

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.5.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et des actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement du Groupe. Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 15 février 2021.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux d'INEA ainsi que ceux de ses filiales dont la Société dispose, directement ou indirectement, de la majorité des droits de vote. Cet ensemble forme le Groupe.

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote de la filiale.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation. Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

À la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le *goodwill*. À l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des *goodwill* est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2020.

Entreprises associées

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

Les *goodwill* des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au *pro rata* de leurs justes valeurs.

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2020.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2020		31/12/2019	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SCI PA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	99 %	IG ⁽¹⁾	99 %
SCI ALPHA	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SAS FLEX PARK	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
OPCI BAGAN IMMO RÉGIONS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST (sortie en cours d'année)	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN (sortie en cours d'année)	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

NA : non applicable.

(1) Acquisition d'actifs (IFRS 3.4).

2.1.4 Information sectorielle

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

Les immeubles gérés par INEA présentent des caractéristiques économiques similaires au sens de la totalité des critères définis par IFRS 8 § 12. Ils ont tous la même nature, sont de taille similaire et sont dits « de rendement ». Bien qu'ils soient gérés individuellement par le principal décideur opérationnel, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille, au regard d'IFRS 8 § 13 et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon, aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

La gestion de chaque immeuble est similaire notamment sur les aspects suivants :

- INEA acquiert ou fait construire des biens immobiliers dans les principales métropoles régionales, en vue de les louer nus à des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché d'un bien est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre. Il faut préciser que le patrimoine d'INEA n'est pas concentré sur un secteur géographique particulier ;
- le choix des clients est uniforme. Il s'agit de sociétés ou d'organismes connus. INEA n'est pas dépendante à l'égard d'un client particulier ;
- la méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers) ;
- aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion ;
- les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais donc de regrouper tous ces immeubles en un seul secteur opérationnel, conformément à IFRS 8.

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement, mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent éventuellement faire l'objet d'écarts par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-dessous.

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la Société reposent sur des estimations de niveau 2.

Évaluation des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

Jugement portant sur les contrats de location

Les contrats de crédit-bail conclus par INEA sont des contrats de location financement puisque les risques et avantages desdits contrats sont transférés au preneur.

Au 31 décembre 2020, il n'existe pas de contrat de crédit-bail.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante : le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Selon IAS 40 « Immeubles de placement », deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. Depuis le 1^{er} janvier 2011, INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

Juste valeur selon IFRS 13

Depuis le 1^{er} janvier 2013, INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

Niveau 1 : Cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;

Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif, qui sont autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;

Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détiennent l'actif ou doivent le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses sur les risques.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

La valorisation des immeubles détenus par INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles d'INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence qui sont des données non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

Au regard des données utilisées, les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble, du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'éditées par IFRS 13.

Méthode retenue pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2020, les expertises des immeubles détenus par INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières.

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/2020	31/12/2019
BNP Paribas Real Estate Valuation	50 %	52 %
BPCE Expertises Immobilières	50 %	48 %

Elles ont porté sur l'ensemble du parc immobilier livré d'INEA ainsi que sur les immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue au premier semestre 2021.

Les immeubles ont été évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie.

La valeur finale retenue est une moyenne des deux premières méthodes. Cependant, l'expert peut décider de privilégier une méthode plutôt qu'une autre qui ne se révélerait pas pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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

En application de la norme IFRS 13, les données ci-dessous correspondent aux données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers.

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 4,49 % et 8,53 % (elle était comprise entre 5,03 % et 8,35 % au 31 décembre 2019).
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,14 % (contre 6,24 % en 2019). Il est en moyenne de 6,13 % (contre 6,20 % en 2019) sur le périmètre bureaux et de 6,20 % (contre 6,36 % en 2019) sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. Ainsi, la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de capitalisation de 0,50 % est de - 7,5 %. Elle est de - 1 % pour une baisse des loyers de 1 %.

	Hausse du taux de capitalisation	Impact sur la valorisation	
		(en %)	(en milliers d'euros)
Bureaux	0,50 %	- 7,5 %	(48 983)
Activité	0,50 %	- 7,5 %	(9 391)

	Baisse des loyers	Impact sur la valorisation	
		(en %)	(en milliers d'euros)
Bureaux	- 1,00 %	- 1,0 %	(6 499)
Activité	- 1,00 %	- 1,0 %	(1 258)

Les immobilisations en cours à la clôture de l'exercice sont soit évaluées au coût, si la juste valeur du bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement n'est pas déterminable de manière fiable compte tenu des critères d'avancement et de commercialisation, soit à la juste valeur lorsque le montant de l'immobilisation devient déterminable de manière fiable ou lors de l'achèvement de la construction.

En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2020 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2021.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. L'amortissement linéaire reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Les durées d'amortissement pratiquées par le Groupe sont les suivantes :

Categories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

- les immobilisations incorporelles, essentiellement des logiciels acquis, sont amorties sur cinq ans.

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre à brève échéance ;
- les actifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IFRS 9 ;
- les instruments de dettes non basiques ;
- les instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par résultat par défaut (qui ne sont pas détenus à des fins de transaction).

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur en date de comptabilisation initiale comme en date d'arrêté. Les variations de juste valeur de la période, les intérêts, dividendes, gains ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat » à l'exception des actifs financiers de dettes non basiques dont les intérêts sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts ».

2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés en application d'IFRS 15 lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le groupe INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IFRS 16.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Néanmoins les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IFRS 16.

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents aux biens sont transférés à l'acheteur.

Les profits ou pertes de la cession d'un immeuble de placement détenu en propre doivent être déterminés par différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif. La date de sortie de l'immeuble de placement cédé est la date à laquelle l'acquéreur acquiert le contrôle, selon les dispositions de la norme IFRS 15, c'est-à-dire la date à laquelle l'obligation de performance est satisfaite.

Autres revenus des activités ordinaires liées à un contrat selon IFRS 15

Le montant du prix de la transaction est reconnu en revenu lorsque « l'obligation de performance » est satisfaite, c'est-à-dire lorsque le client obtient le contrôle de l'actif.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées s'il y a perte de valeur.

En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la Société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

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

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créditeurs, et des placements de trésorerie.

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. À chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'ensemble des constituants de la trésorerie présentée au bilan.

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

- à la date de signature de la promesse de vente ; ou
- en cas de conditions suspensives importantes, à la date de réalisation des conditions suspensives ; ou
- en l'absence de conditions suspensives et en cas de contrepartie de qualité, à la date de l'offre acceptée.

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2020.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net – part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

Résultat net dilué par action

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

2.2.9 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires, d'emprunts bancaires amortissables, et des passifs liés aux contrats de location-financement. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23 R (cf. 2.2.10 ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts et passifs liés aux contrats de location-financement, sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

2.2.10 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts, durant la période de construction et jusqu'à la livraison, sont capitalisés conformément à la norme IAS 23 R.

2.2.11 Instruments financiers dérivés

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur, et les variations de juste valeur sont comptabilisées en compte de résultat, à l'exception de celles concernant les instruments financiers dérivés de couverture de flux de trésorerie (voir ci-après).

INEA est soumise à un risque de marché, puisque les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix d'un marché. Ce risque porte donc sur les taux d'intérêt.

Pour y faire face, INEA déploie une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette financière, en utilisant :

- des *swaps* de taux d'intérêt, sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces *swaps*, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace ;
- des *caps* sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui permettent de ne pas dépasser un taux plafond (*strike*). Ces *caps* lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture de flux futurs selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque et la valeur temps sont enregistrée en réserves.

À chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, avec qui INEA a conclu un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

INEA a choisi le principe du *swap* hypothétique (*Hypothetical Derivative Method*). Proposée par IFRS 9, cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de *Cash-Flow Hedge*. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent qui serait obtenu sur le marché et serait parfaitement adossé aux flux couverts.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne :

Les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (*i.e.* le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (cf. § 17).

Techniques d'évaluation utilisées

Le processus de valorisation commence par une étude intrinsèque du produit afin d'en déterminer la ou les différentes composantes. La première étape consiste à déterminer les facteurs de risque présents dans le produit. Puis, il convient de le modéliser et de calibrer le modèle à partir d'instruments financiers portant les mêmes facteurs de risque que le produit à valoriser. Ces instruments sont appelés « données de marché ». Ils correspondent à des produits standards, traités sur les marchés financiers par les banques (marchés interbancaires) *via* l'intermédiaire de *brokers* financiers (courtiers).

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations.

En effet, de nombreux *spreads* sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

Niveau de Hiérarchie de juste valeur

Les valorisations sont établies au moyen de techniques d'évaluation dans le cadre desquelles toutes les données d'entrée importantes sont fondées sur des données de marché observables. La juste valeur de ces instruments dérivés de taux est donc de niveau 2 au sens de la norme IFRS 13.

Les autres actifs financiers sont explicités dans la note 11.1 ci-après.

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 828 milliers d'euros, relative à l'occupation de des bureaux administratifs de la Société situés avenue de l'Opéra à Paris.

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

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

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

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

Au 31 décembre 2020, il n'y a pas de contrat de crédit-bail en cours.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ; et
2. il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque arrêté, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

2.2.14 Impôts

Impôts courants

Jusqu'au 31 décembre 2006, les sociétés faisant partie du périmètre étaient soumises à l'impôt sur les sociétés à l'exception de PA qui est fiscalement transparente et dont l'impôt sur le résultat taxable est acquitté par INEA.

Depuis le 14 février 2007, les sociétés INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEXPARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2020.

Les sociétés du Groupe ne comptabilisent pas d'impôt différé pour leurs opérations relevant du régime SIIC. Les éléments suivants ne donnent pas lieu non plus à la constatation d'impôt différé : la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5 %, lors du passage au régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation en charges en 2007 de la dette d'impôt dans les comptes d'INEA et de HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission de patrimoine à INEA à fin décembre 2008).

Tableau de résultat global

Compte tenu du régime SIIC, les montants figurant dans la seconde partie du tableau du résultat global n'incluent aucun effet d'impôt.

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti. Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers. L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme ;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2020.

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IFRS 9 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,07 % (contre 2,28 % en 2019).

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

L'endettement de la Société est soit à taux fixe soit à taux variable couverts très majoritairement. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société est de mettre en place des instruments de couverture (*swap* ou *cap*), souvent pour la majeure partie du montant et de la durée des emprunts.

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 46 728 milliers d'euros (contre 43 872 au 31 décembre 2019).

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

Contrats de location simple – Bailleurs

INEA refacture la quasi-totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux.

PAIEMENTS MINIMA FUTURS À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Moins d'1 an	35 635	29 693
De 1 à 5 ans	65 449	60 703
Plus de 5 ans	12 832	11 289
PAIEMENTS MINIMAUX	113 916	101 685

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Charges locatives refacturées	(10 800)	(10 712)
Charges non refacturées	(1 628)	(1 964)
Frais de fonctionnement	(7 127)	(6 509)
<i>dont frais généraux</i>	(1 057)	(867)
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	(4 538)	(4 138)
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	(626)	(674)
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	(352)	(402)
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	(251)	(158)
<i>dont frais bancaires</i>	(43)	(58)
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	(219)	(132)
<i>dont jetons de présence</i>	(119)	(80)
<i>dont autres produits</i>	78	0
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(19 555)	(19 185)

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

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Rémunération des placements	1 419	968
Produits d'attribution des actions gratuites	281	1 470
SOUS/TOTAL	1 700	2 438
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		(86)
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (DVA)	7	4
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	7	
Intérêts sur emprunts bancaires	(8 291)	(7 947)
Coût d'attribution des actions gratuites	(281)	(1 470)
SOUS/TOTAL	(8 558)	(9 499)
TOTAL	(6 858)	(7 061)

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

7.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif

Le rapprochement des mouvements entre l'impôt théorique au taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est présenté comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat avant impôt	38 891	41 444
Impôt théorique calculé au taux légal de 31 %	(12 056)	(12 848)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	12 056	12 848
Actif d'impôt non activé		
Impôt effectif	0	0

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts courants	0	0
Impôt différés	(228)	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	(228)	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	(228)	0

Au 31 décembre 2020, nous avons ajusté le montant de l'impôt différé lié aux déficits reportables au taux de 25 %, suite à l'évolution de la réglementation.

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

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier, INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan Sud-est.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au *pro rata* des droits des associés SIIC.

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA, ALPHA, de la OPCI BAGAN IMMO REGION et de FLEX PARK.

Flex Park a opté pour le régime des SIIC (article 208 C CGI) en date du 7 mars 2016. Cette option porte effet au 17 décembre 2015, date du début de l'exercice correspondant à la date de constitution de la Société.

La détermination du résultat fiscal de Flex Park conduit à distinguer deux secteurs :

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

Détermination des résultats

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (*exit tax*) calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 19 %. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

Les sociétés d'INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, sont redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes.

L'impôt de 19 % s'appliquera sur cette base.

NOTE 8 RESULTAT PAR ACTION

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	38 891	41 444
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	8 444 095	7 769 417
Résultat de base par action (en euro/action)	4,61	5,33

Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est déterminé en ajustant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	38 891	41 444
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (en milliers d'euros)	38 891	41 444
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	8 444 095	7 769 417
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	8 444 095	7 769 417
Résultat dilué par action (en euro/action)	4,61	5,33

NOTE 9 DROIT D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	Variation					31/12/2020
	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16 Autres	
Postes concernés au sein de l'actif						
Autres immobilisations incorporelles	979	53			-151	881
dont Droits d'utilisation	979				-151	828

Le droit d'utilisation concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris en application de la norme IFRS 16. Le montant du loyer restant dû au 31 décembre 2020 jusqu'à l'échéance du bail (30 janvier 2029) est de 828 milliers d'euros.

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

En ce qui concerne les principales augmentations :

- livraisons de l'exercice (mise en exploitation) :
 - le 13 janvier 2020, des parkings sur le site Lyon Silk pour un montant de 107 milliers d'euros,
 - le 24 janvier 2020, du bâtiment C de l'ensemble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant total de 5 657 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 847 milliers d'euros cette année,
 - le 28 février 2020, du bâtiment A de l'ensemble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 3 425 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 513 milliers d'euros cette année,
 - le 24 juin 2020, de l'immeuble de bureaux « Take Off » situé à Toulouse pour un montant de 21 338 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 7 620 milliers d'euros cette année,
 - le 22 septembre 2020, du bâtiment 1 de l'immeuble de bureaux « Basso Cambo » situé à Toulouse, pour un montant de 10 206 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 1 088 milliers d'euros cette année,
 - le 28 septembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Tripolis » situé à Lille, pour un montant de 9 902 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 9 326 milliers d'euros cette année,
 - le 5 novembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Vision » situé à Strasbourg, pour un montant de 16 921 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 7 617 milliers d'euros cette année,
 - le 7 décembre 2020, de l'immeuble de bureaux « Lille Grands Boulevards » situé à Wasquehal, pour un montant de 7 979 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 5 576 milliers d'euros cette année.

- immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :
 - immeuble de bureau « Toulouse Landing » pour un montant de 34 856 milliers d'euros, en augmentation de 2 789 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Nantes Well Com » pour un montant de 20 697 milliers d'euros, en augmentation de 8 727 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Bordeaux Hyperion » pour un montant de 13 385 milliers d'euros, en augmentation de 4 677 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Lille Euratechnologie » pour un montant de 17 170 milliers d'euros, en augmentation de 5 154 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Grenoble Metrologic » pour un montant de 12 507 milliers d'euros, en augmentation de 4 446 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « Villeurbane » pour un montant de 15 576 milliers d'euros, en augmentation de 3 899 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureau « La Dargoire » pour un montant de 14 627 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,
 - immeuble de bureau « Rennes Atalante » pour un montant de 12 795 milliers d'euros, en augmentation de 6 408 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureaux « Lyon Stadium » pour un montant de 17 279 milliers d'euros en augmentation de 4 328 milliers d'euros cette année,
 - immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux pour un montant 1 101 milliers d'euros cette année.

En ce qui concerne les principales diminutions :

- immeuble de bureau « Lyon Innovalia » pour un montant de 4 900 milliers d'euros.

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'éditées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 1^{er} janvier 2019 (Juste valeur) (1)	92 872	438 729	43 058	574 659	21
À l'ouverture (valeurs brutes)	92 895	403 552	43 114	539 561	172
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	10 032	41 866	45 957	97 855	26
Diminutions (2)	(2 305)	(12 263)	(19 100)	(33 668)	
À la clôture 31 décembre 2019 – (valeurs brutes)	100 622	433 155	69 971	603 748	198
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (+)		13 371		13 371	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (-)		(4 354)		(4 354)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		10 568		10 568	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		3 058		3 058	
Variation de JV au 31 décembre 2019 (3)		22 643		22 643	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2018 (-) (4)		(651)		(651)	
Variation de JV des actifs cédés en 2019 et détenus en vue de la vente 2018 (4)		3 121		3 121	
Reclassement JV des actifs détenus en vue de la vente 2018 (5)					
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2019					(151)
Dotations (6)					(16)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(167)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		2 148		2 148	
À la clôture au 31 décembre 2019 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	100 599	495 593	69 915	666 107	31

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

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) entrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que celle-ci peut être déterminée de façon fiable et sur une base continue.

INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois. À chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dont la livraison doit intervenir sous 6 mois font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	366 920	334 030
Expertises BCPE Expertises Immobilières (BPCE)	362 030	305 940
Actif non expertisé : rénovation (valeur d'expertise 31/12/2019)	7 800	
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	(53 613)	(49 470)
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	683 137	590 500
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues	-	-
> Nantes Well'Com	16 774	-
> Bordeaux Hyperion	11 840	-
> Mérignac Wooden park	-	14 826
> Lille Euratechnologie	9 393	-
> Toulouse Basso Cambo bat A	-	8 932
> Toulouse Blagnac « Take Off »	-	15 716
VEFA livraisons < 6 mois	38 007	39 474
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Bordeaux Hyperion	-	6 698
> Bordeaux Cœur Garonne	1 101	-
> Grenoble Metrologic	4 999	659
> La Dargoire	4 415	904
> Lille Euratechnologie	-	4 299
> Lille Grands Boulevards	-	2 402
> Lille Tripolis	-	576
> Lyon Stadium	4 327	-
> Nantes Well'com	-	7 244
> Rennes Atalante	6 408	
> Romainville	3 532	228
> Strasbourg vision	-	9 304
> Toulouse Basso Cambo bat B	1 980	-
> Toulouse Landing	3 486	697
> Toulouse Gramont	6	-
> Villeurbanne	7 022	3 122
Actifs livraisons > 6 mois	37 276	36 133
Immeubles de placement au bilan en IFRS	758 420	666 107
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	4 438	220
Totaux au bilan en IFRS	762 858	666 327

Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2021 :

- Bordeaux Hypérion ;
- Nantes Well'Com ;
- Lille Euratechnologie.

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 10 décembre 2020 en présence des deux experts immobiliers, du Président du Comité d'audit d'INEA et des Commissaires aux comptes.

Valeur des immeubles de placement par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Expertise	581 466	490 302
Actifs non livrés	75 284	75 607
Total Bureau	656 750	565 909
Expertise	106 108	100 418
Actifs non livrés	-	-
Total Activité	106 108	100 418
Valeur des Immeubles de placement au bilan	762 858	666 327

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

(en milliers d'euros)	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2019	574 660	10 092	584 752
Variation des valeurs brutes	64 187	(7 075)	57 112
Variation de la juste valeur	22 643	(156)	22 487
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	(651)	(2 143)	(2 794)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2019	3 121		3 121
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	2 148		2 148
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019	666 107	718	666 825
1^{er} janvier 2020	666 107	718	666 825
Variation des valeurs brutes	78 673	(907)	77 766
Variation de la juste valeur	17 377		17 377
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	480	189	669
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2020	(4 260)		(4 260)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur			
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	758 378	-	758 378

Résultat des cessions d'actifs

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prix de cession	4 900	12 500
Juste valeur des immeubles cédés	4 500	11 740
Frais de cession des éléments cédés	(14)	(246)
SOUS TOTAL	386	514
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	(42)	9
Juste valeur mise au rebut des composants	0	(339)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	344	184

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo Régions et SCI Bagan
Au 1^{er} janvier	4 526	257	4 269
Résultat des sociétés MEE	(356)	18	(374)
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)	0		
Dividendes versés	(419)		(419)
Réduction de capital	3 345	(275)	(3 070)
Solde au terme de l'exercice	406	-	406

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

La variation de juste valeur au 31 décembre 2020 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique « Résultat des sociétés mis en équivalence (MEQ) ».

La variation de juste valeur des sociétés mises en équivalence, qui comprend la variation de juste valeur des immeubles, est comptabilisée au compte de résultat pour un montant de 189 milliers d'euros.

La valeur de marché des contrats de couverture de taux (*swaps*) des SCI est intégrée dans la valeur de la mise en équivalence. Il n'existe plus de contrat de couverture au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 406 milliers d'euros, contre 4 526 milliers d'euros au 31 décembre 2019. La diminution s'explique principalement par la réduction de capital et la distribution de dividende de l'OPCI suite à la TUP de BAGAN SUD-EST et la liquidation de la société SNC BAGAN.

Pour une meilleure lisibilité, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence est présentée dans le compte de résultat au niveau du « résultat opérationnel net avant variation de juste valeur des immeubles de placement ».

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

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

2019 <i>(en milliers d'euros)</i>	SNC Bagan	Villebon	Lyon Stella	Lyon Bron	Orléans	Paris	Sud Est	Toulouse PDC	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Immeubles de placement	0						2 185			
<i>Autres actifs financiers</i>							3			
Actifs non courants	0						2 188	-		
<i>Trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	859						567	1 732		
Actifs courants	868						615	1 765		
JV des swaps	0						-			
<i>Dettes financières non courantes</i>							1 384			
<i>Dettes financières non courantes dont JV des Swaps</i>	0						1 384			
Total passifs non courants	0						1 384	-		
<i>Dettes financières courantes</i>	0									
<i>Autres dettes courantes</i>	84						50	4		
Total passifs courants	84						50	4		
Actif net réévalué	784						1 369	1 761		
Participation dans des entreprises associées	258						450	578	3 240	4 526
Chiffre d'affaires	-	0	199	386	64	26	349	48	0	
Résultat financier	-	0	(11)	(31)	(4)	(1)	(18)	(15)	0	
Résultat net IFRS	(6)	616	11 485	1 762	351	219	139	1 314	(254)	
Éléments du résultat global	-	0	0	0	0	0	0	0	0	
Résultat global	(6)	616	11 485	1 762	351	219	139	1 314	(254)	
Résultat des sociétés mis en équivalence	(2)	202	3 773	579	115	72	46	432	(83)	5 133
Éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	(2)	202	3 773	579	115	72	46	432	(83)	5 133

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances rattachées aux participations ⁽¹⁾	168	439
Autres actifs financiers	5 608	5 457
TOTAL	5 776	5 896

(1) La variation de ce poste provient, essentiellement du remboursement par les SCI mises en équivalence à INEA des avances en compte courant effectuées, pour un montant de 271 milliers d'euros.

12.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients	5 179	4 144
Produits à recevoir	565	266
Fournisseurs débiteurs	1 099	1 044
Avances sur charges locatives et compte de gérance	936	460
Charges constatées d'avance	2 194	2 179
Autres créances d'exploitation	2 714	379
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	1 154	1 435
Créances sur l'État - TVA	5 372	3 581
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	19 213	13 488
Carry back		
Créances sur l'État - Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		
TOTAL	19 213	13 488

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs à une échéance à moins d'un an.

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par INEA, FLEX PARK et SCI Alpha au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

Au 1^{er} janvier 2020, la dépréciation du poste client était de 229 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 256 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2020. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 228 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 257 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit un montant de 1 154 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Les créances sur l'État comprennent un crédit de TVA de 1 092 milliers d'euros pour INEA.

12.3 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2020, les actifs détenus en vue de la vente correspondent :

- au dernier lot de l'immeuble d'activité « Meaux Platanes », pour un montant de 238 milliers d'euros net ;
- à l'immeuble MAN Avrillé, pour un montant de 2 850 milliers d'euros net ;
- à l'immeuble Marseille Les Baronnie (bâtiment B), pour un montant de 1 350 milliers d'euros net.

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	1 534	1 051
Disponibilités	2 085	5 357
Autres		
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3 619	6 408

Les valeurs mobilières de placement ci-dessus sont principalement des produits d'OPCVM.

Le total de la trésorerie indiqué dans le tableau des flux de trésorerie comprend :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 619	6 408
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(37)	(59)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	3 582	6 349

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capital social en valeur nominale	121 680	121 680
• actions propres	(169)	(364)
Capital social	121 511	121 316
Prime d'émission	119 132	123 840
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	240 643	245 156
Nombre d'actions (hors actions propres)	8 444 095	8 430 609
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	8 444 095	7 769 417

Au 31 décembre 2020, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 11 764 au 31 décembre 2020 (25 250 actions au 31 décembre 2019), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 8 444 095.

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

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

(1) Augmentation : les principales émission/souscription de l'exercice sont les suivantes :

- tirage du crédit revolving corporate pour 54 000 milliers d'euros ;
- tirage du crédit Green Loan pour 30 000 milliers d'euros ;
- intérêts courus au 31 décembre 2020 pour 2 877 milliers d'euros ;
- incidence des TIE pour 1 165 milliers d'euros.

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

- 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 suite à la vente de l'immeuble Lyon Innovalia pour un montant de 1 026 milliers d'euros ;
- remboursement courant de la dette pour 11 170 milliers d'euros ;
- intérêts courus au 31 décembre 2019 pour 2 777 milliers d'euros.

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

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

Au 31 décembre 2019 :

(en milliers d'euros)	01/01/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2019
Emprunts et instruments de couverture	261 225	44 029	(26 797)	(19 377)	259 080
Dépôts reçus	3 952	1 530	(429)	(2 042)	3 011
Passif de location non courant (IFRS 16)	-	979	-	(127)	852
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	265 177	46 538	(27 226)	(21 546)	262 943
Emprunts et autres dettes financières associés	47 963		(47 963)	21 419	21 419
Passif de location courant (IFRS 16)				127	127
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	47 963	-	(47 963)	21 546	21 546
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	313 139	46 538	(75 189)		284 489

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	88	(64 771)	(64 771)	-	(64 684)
Emprunts corporate	63	(189 243)	(120 273)	(68 970)	(189 180)
Emprunts hypothécaires	(25 492)	(62 371)	(51 222)	(11 149)	(87 863)
Autres dettes financières	(6 229)	(3 974)	(3 243)	(731)	(10 203)
Dettes financières	(31 570)	(320 359)	(239 509)	(80 850)	(351 929)

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 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*.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de *covenants* est de 341 827 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (274 104 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

Emprunts à plus d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Capital	161 838	186 577
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	11 840	16 358
TOTAL	173 678	202 935

Emprunts à moins d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Capital	25 342	16 620
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 618	4 969
TOTAL	29 960	21 590

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 22 « Engagements hors bilan »).

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

INEA a conclu trois *swaps* et quinze *CAP* pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 79 % au 31 décembre 2020.

Ces *swaps* et *Cap* couvrent un encours de 162 000 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 99 639 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ces *swaps* au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. À la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 7 milliers d'euros ;
- ces *Cap* en réserve pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. À la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des nouveaux *Cap* a été constatée en réserve pour un montant de 356 milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture.

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2020, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par INEA s'élève contractuellement à 352 164 milliers d'euros (284 489 milliers d'euros en 2019).

(en milliers d'euros)	31/12/2020	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	110 685	32 %	32 %
Dettes à taux variable	231 143	68 %	
dont couverte	162 000	70 %	47 %
dont non couverte	69 143	30 %	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	341 828	97 %	80 %
Intérêts courus	2 877	1 %	
Dépôts	6 596	2 %	
Swap	11	0 %	
Passif de location	852	0 %	
DETTE TOTALE	352 164	100 %	

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières « non courantes » déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 317 678 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 257 807 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2020 s'élève à 110 685 milliers d'euros contre 117 399 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2020 s'élève à 231 143 milliers d'euros contre 156 652 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Entre 1 et 5 ans	239 510	186 112
Plus de 5 ans	80 850	76 832
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	320 360	262 944

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 79 % contre le risque de taux (comme au 31 décembre 2019).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Autres passifs non courants – Provision AGA	900	1 213
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	253	222
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	1 153	1 435

Au 31 décembre 2020, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 1 153 milliers d'euros contre 1 435 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

	31/12/2020				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Actifs non courants	5 776	5 776			
Créances rattachées aux participations	168	168	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	5 608	5 608	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	22 832	22 832			
Clients et autres débiteurs	19 213	19 213	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat	0	0	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 619	3 619	Niveau 2		Non
Passifs non courants	321 259				
Dettes financières	320 359	(1)	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	11	11	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	900	900	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Non
Passifs courants	51 569				
Fournisseurs et autres créditeurs	19 474	19 474	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	37	37	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	31 570	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	253	(1)	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Non
Passifs détenus en vue de la vente	235	(1)	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 352 164 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 280 227 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

	31/12/2020			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
<i>(en milliers d'euros)</i>	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt				
Instruments fermes	138	(49)	142	162 000
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	138	(49)	142	162 000

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est de 1 million d'euros.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii)	IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)	
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période IFRS 7.24C (b)(i)	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période IFRS 7.24C (b)(iv)	Montant de la part inefficace de la couverture IFRS 7.24C (b)(ii)
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	142		1
Total de la couverture de flux de trésorerie	142		1

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie	138	49	162 000			
Taux d'intérêt				77	296	99 639
Total Instruments dérivés de couverture	138	49	162 000	77	296	99 639

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2020						31/12/2019
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré		Total notionnel	Total notionnel
	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	
Autres instruments							
Autres				32 453	129 547	162 000	99 639
Total notionnel des instruments dérivés de couverture				32 453	129 547	162 000	99 639

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs sur l'exercice sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
AU 1^{ER} JANVIER	1 999	1 999
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé ⁽¹⁾	(228)	0
Impôt différé actif de l'exercice	1 770	
Enregistré en capitaux propres		
REPRISE D'IMPÔT DIFFÉRÉ À LA CLÔTURE	1 770	1 999

(1) Reprise liée à l'actualisation du taux d'impôt sur les sociétés.

NOTE 19 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	4 047	4 613
Dettes fiscales et sociales	1 256	525
Autres dettes diverses	2 888	2 691
Produits constatés d'avance	1 411	0
Dettes sur immobilisations	9 873	2 413
TOTAL	19 475	10 242

L'intégralité des dettes fournisseurs à une échéance à moins d'un an. Les dettes sur immobilisations correspondent aux sommes restantes à verser aux promoteurs des immeubles acquis par INEA.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Moins d'un an	19 474	10 242
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	19 474	10 242

NOTE 20 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2018 au titre de l'exercice 2017 pour un montant de 11 986 milliers d'euros (moins la part de 52 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2019 au titre de l'exercice 2018 pour un montant de 18 524 milliers d'euros (moins la part de 79 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2020 au titre de l'exercice 2019 pour un montant de 21 109 milliers d'euros (moins la part de 29 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2020	2019	2018
Dividende net par action	2,50	2,20	2,00

NOTE 21 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
Audit :				
Honoraires de certification des comptes ⁽¹⁾	105 750		90 000	
SOUS-TOTAL	105 750	93 %	90 000	97 %
Honoraires SACC :				
Acomptes sur dividendes ⁽²⁾	8 150		3 000	
SOUS-TOTAL	8 150	7 %	3 000	
TOTAL	113 900	100 %	93 000	100 %

(1) Dont 180 000 euros pour INEA et 15 750 euros pour Flex Park.

(2) Dont 5 150 euros pour Flex Park.

NOTE 22 ENGAGEMENTS HORS BILAN

22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/20	
	Montant garanti	Montant tiré *
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	NA	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	180 829	84 858
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 84 858 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (100 814 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

Par ailleurs, des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly Garanties locatives ;
- cession Dailly du Contrat de couverture ;
- nantissement du contrat de couverture ;
- nantissement du compte d'emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte commissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

22.2 Autres engagements donnés

INEA

Promesse de vente

- Signature par INEA, en date du 16 juin 2020, d'une promesse de vente portant sur le dernier lot de Meaux pour un montant de 238 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2020 s'élève à 106 milliers d'euros.

SCI PA

- Néant.

SCI ALPHA

- Néant.

FLEX PARK

- Néant.

22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

État des engagements des SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions

- Néant.

22.4 Engagements reçus

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

NOTE 23 INFORMATION 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.

Au 31 décembre 2020, il n'y a aucune créance sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence.

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.

NOTE 24 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

- Signature le 14 janvier 2021 par INEA d'une promesse de vente portant sur l'immeuble Man Avrillé, pour un montant net de 2 850 milliers d'euros.
- Négociation en cours portant sur l'immeuble Marseille Les Baronnie (bâtiment B), pour un montant net de 1 350 milliers d'euros.