

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2003 B 00777

Numéro SIREN : 420 580 508

Nom ou dénomination : FONCIERE INEA

Ce dépôt a été enregistré le 02/06/2023 sous le numéro de dépôt 12225

U2225.



FONCIÈREMENT ENGAGÉE

COMPTES ANNUELS DE FONCIERE INEA
(EXERCICE 2022)

EXTRAITS DU CHAPITRE 6
DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (EXERCICE 2022)



Certifié Conforme
Le Président du Conseil d'Administration

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2022	Net au 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	221 292	162 133	59 159	113 618
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	137 879 726		137 879 726	126 329 007
Constructions	555 978 188	92 551 732	463 426 456	426 719 151
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	559 270	230 876	328 394	373 342
Immobilisations corporelles en cours	71 033 221		71 033 221	45 680 664
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	30 382 800		30 382 800	30 382 800
Créances rattachées à des participations	22 256 044		22 256 044	14 668 691
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	428 168		428 168	397 934
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	818 738 709	92 944 741	725 793 968	644 665 206
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens et services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	262 734		262 734	165 064
Créances ⁽¹⁾				
Créances clients comptes rattachés	2 804 694	38 134	2 766 560	3 703 204
Autres créances	8 244 770		8 244 770	6 746 948
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 992 040	65 585	1 926 454	2 005 948
Actions propres	1 259 247	65 582	1 193 664	465 747
Autres titres	732 793	3	732 790	1 540 201
Instruments de trésorerie	281 612		281 612	0*
Disponibilités	2 407 509		2 407 509	3 130 443*
Charges constatées d'avance	4 067 000		4 067 000	3 670 979
TOTAL ACTIF CIRCULANT	20 060 359	103 720	19 956 639	19 423 128
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 886 900		2 886 900	2 345 667
Prime de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion – Actif				
TOTAL ACTIF	841 685 968	93 048 461	748 637 507	666 434 000

(1) Dont à plus d'un an

802 402

1 106 894

* Au 31 décembre 2021, les primes d'option étaient classées en Disponibilités pour un montant de 433 158 euros.

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2022	Net au 31/12/2021
Capital social ou individuel	156 003 141	121 679 811
Primes d'émission, de fusion, d'apport	163 514 641	107 031 890
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	4 169 593	3 776 280
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	46 443	1 144
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 762 846	7 866 270
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 290 622	1 277 722
CAPITAUX PROPRES	333 534 026	242 379 857
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	802 403	1 106 894
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	802 403	1 106 894
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	66 746 154	66 746 154
• Emprunts	324 236 141	326 402 686
• Découverts et concours bancaires	3 525 458	4 002 890
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	327 761 600	330 405 576
Emprunts et dettes financières diverses	6 332 831	5 640 709
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 827 047	2 117 108
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 804 675	4 634 375
• Personnel		
• Organismes sociaux	24 800	24 800
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	212 384	456 843
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	195 690	200 611
Dettes fiscales et sociales	432 874	682 253
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 098 709	9 959 157
Autres dettes	1 297 188	1 711 715
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		1 050 202
DETTES ⁽¹⁾	414 301 079	422 947 249
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	748 637 507	666 434 000
(1) Dont à plus d'un an	381 424 780	355 853 951

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2022 (RFA)

(en euros)	2022	2021	%
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)			
Vente de marchandises			
Loyers nets	36 413 331	33 938 572	7,29
Charges refacturées	11 282 121	9 627 407	17,19
Montant net du chiffre d'affaires	47 695 452	43 565 979	9,48
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	1 988 563	1 158 785	71,61
Autres produits	1 880 422	1 798 795	4,54
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	51 564 437	46 523 558	10,84
CHARGES D'EXPLOITATION (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de matières premières & autres approvisionnement			
Variation de stock (matières premières)			
Autres achats et charges externes	23 550 913	19 446 440	21,11
Impôts, taxes et versements assimilés	165 204	166 482	(0,77)
Salaires et traitements			
Charges sociales	23 045	23 240	(0,84)
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	15 606 644	13 969 911	11,72
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	189 880	205 163	(7,45)
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	581 948	154 804	275,93
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	40 117 634	33 966 039	18,11
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11 446 802	12 557 520	(8,85)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
De participation (3)	3 346 019	1 752 950	90,88
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	1 558 028	1 517 189	2,69
Reprises sur provisions et transfert de charges	322 642	882 227	(63,43)
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	12 422	17 983	(30,92)
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	5 239 111	4 170 349	25,63
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et provisions	75 253	179 034	(57,97)
Intérêts et charges assimilées (4)	9 690 708	8 209 660	18,04
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	57 385	15 185	277,91
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	9 823 345	8 403 880	16,89

(en euros)	2022	2021	%
RÉSULTAT FINANCIER	(4 584 235)	(4 233 530)	8,28
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	6 862 569	8 323 990	(17,56)
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion			
Sur opération en capital	16 104 127	4 150 000	288,05
Reprises sur provisions et transferts de charges	80 722		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	16 184 849	4 150 000	290,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion	77 385		
Sur opérations en capital	15 113 566	4 512 654	234,92
Dotations aux amortissements et provisions	93 622	95 066	(1,52)
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	15 284 572	4 607 720	231,72
Résultat exceptionnel	900 277	(457 720)	296,69
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	72 988 397	54 843 910	33,08
TOTAL DES CHARGES	62 225 553	46 977 640	38,84
BÉNÉFICE OU PERTE	7 762 846	7 866 270	(1,31)

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

3 346 019

1 752 950

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements liés au conflit en Ukraine

Les opérations militaires en Ukraine menées par la Russie depuis le 24 février 2022, et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats depuis cette date constituent le fait marquant de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

A date de publication du présent document, la Société n'a pas constaté d'impact significatif direct ou indirect de la crise ukrainienne et de ses conséquences sur son activité.

Malgré le contexte inflationniste et les ruptures des chaînes d'approvisionnement qui impactent de nombreux secteurs, INEA :

- n'a pas subi de perturbations sur ses opérations en cours de construction ;
- a conclu ses acquisitions à des conditions normales, en signant notamment deux VEFA à prix ferme et définitif ;
- a assuré le financement de son activité à des conditions compétitives, via le recours à la dette bancaire en mars et au marché (augmentation de capital en juin).

Ainsi, aucune perte de valeur liée au conflit armé en Ukraine n'a été identifiée dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

- La qualité de la base locative constituée au fil des années s'est confirmée au cours de l'exercice ;
- La Société n'a pas constaté de dégradation de ses conditions de financement malgré le contexte ;

Il est toutefois difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme de cette crise.

La Société maintient donc ses objectifs, notamment l'atteinte de deux milliards d'euros en portefeuille d'ici fin 2026, tout en suivant avec attention l'évolution de la situation.

1.2 Événements concernant le capital social

En date du 24 juin 2022, la société a procédé à une augmentation de capital de 107 334 945 euros, répartie pour 34 323 330,18 euros en capital social et pour 73 011 614,82 euros en prime d'émission, par l'émission de 2 385 221 actions nouvelles intégralement souscrites et libérées.

Le capital social d'INEA est ainsi porté à la somme de 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

1.3 Événements concernant les emprunts

En date du 10 mars 2022, la Société a signé un nouveau crédit corporate sous la forme d'un *Sustainability Linked Loan* de 120 000 milliers d'euros ayant pour objet de refinancer le RCF 2017 et de financer la stratégie de développement du patrimoine. Au 31 décembre 2022, l'emprunt est tiré à hauteur de 33 000 milliers d'euros.

1.4 Événements concernant les actifs corporels

1.4.1 Immeubles livrés

Trois immeubles ont été livrés au cours de l'année 2022 :

- Réception par INEA, en date du 28 février 2022, de l'immeuble de bureaux « Lyon Irizium » situé à Lyon, pour un montant de 14 641 milliers d'euros. En outre, des parkings situés sous l'immeuble ont été acquis le 24 novembre 2022 pour un montant de 350 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 7 avril 2022, de l'immeuble de bureaux « Lyon Stadium » situé à Decines-Charpieu, pour un montant de 17 397 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 20 juin 2022, de l'immeuble de bureaux « Toulouse Woodparc » situé à Toulouse, pour un montant de 39 978 milliers d'euros.

1.4.2 Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2022 portent sur 8 opérations.

1.4.3 Acquisitions effectuées en 2018 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2022 :

- Signature par INEA d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur le bâtiment 2 de l'immeuble de bureaux « Toulouse Basso Cambo » situé à Toulouse (31), pour un montant de 6 535 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 604 milliers d'euros.

1.4.4 Acquisitions effectuées 2019 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2022 :

- Signature par INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 22 656 milliers d'euros.

1.4.5 Acquisitions effectuées en 2020 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2022 :

- Signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 11 011 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 7 723 milliers d'euros.

1.4.6 Acquisitions effectuées en 2021 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2022

- Signature par INEA, en date du 23 septembre 2021, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Arko » situé à Mérignac (33) pour un montant de 24 578 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 16 174 milliers d'euros. Par ailleurs, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée le 23 septembre 2021 pour un montant de 1 094 milliers d'euros et figure en encours pour un montant de 66 milliers d'euros.
- Signature par INEA, en date du 16 décembre 2021, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Cyberplace » situé à Cesson Sevigne (35) pour un montant de 20 118 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 6 402 milliers d'euros.

1.4.7 Acquisitions effectuées en 2022

- Signature par INEA, en date du 28 juin 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Nexus » situé à Montpellier (34) pour un montant de 30 338 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 7 606 milliers d'euros.
- Signature par INEA, en date du 9 décembre 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Atravaia » situé à Aix-En-Provence (13) pour un montant de 18 639 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 4 673 milliers d'euros.
- Signature par INEA, en date du 21 décembre 2022, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Auriga » situé au Mans (72) pour un montant de 19 024 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 957 milliers d'euros.

1.4.8 Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2022 pour un montant global de 16 104 milliers d'euros ont été les suivants :

- Cession par INEA, en date du 18 février 2022, du bâtiment 1 de l'immeuble de bureaux Toulouse « Basso Combo », pour un montant de 11 650 milliers d'euros.
- Cession par INEA, en date du 31 mars 2022, de l'immeuble de bureaux « Mérignac ESG » situé à Mérignac, pour un montant de 3 250 milliers d'euros.
- Cession par INEA, en date du 6 mai 2022, des 3 derniers lots du bâtiment B de l'immeuble à usage d'activité et de bureaux « Eurasanté » situé à Loos, pour un montant de 836 milliers d'euros.
- Cession par INEA, en date du 5 août 2022, du lot 3 du bâtiment B de l'immeuble de bureaux « Les Baronnie » situé à Marseille, pour un montant de 368 milliers d'euros.

1.4.9 Crédit-bail

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

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

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17ème résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en février 2022 de 4 833 actions INEA, représentant 0,06% du capital (sur les 8 455 859 titres qui composaient le capital à cette époque) au cours de 46,40 euros et moyennant des frais de négociation de 807,30 euros, pour les livrer en totalité aux salariés de GEST.

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

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

Au 31 décembre 2022, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 19 335, évaluées au cours de clôture soit 41,50 €.

1.6 Événement exceptionnel

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

La vérification a pris fin le 7 juin 2022 et s'est soldée par un rappel d'impôt à hauteur de 2.456 euros.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise économique lié au conflit en Ukraine 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 2022 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 2022.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2022 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, INEA ne possède pas d'immeuble en crédit-bail.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Conformément au règlement ANC 2014-03 modifié, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les ventes en l'état futur d'achèvement sont activées au moment de la livraison.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés à l'acquisition des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles. Les frais d'emprunts sont inclus dans le coût d'acquisition des immeubles pendant la période de production.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville » :

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

Immeubles « périphérie » :

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

Immeubles « Activités » :

- gros œuvre : 50 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 15 % ;
- agencements : 10 %.

L'amortissement est calculé sur la base du coût d'acquisition et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif.

Les durées d'amortissement par composants se présentent comme suit :

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles « centre-ville »	Gros œuvre	70 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « périphérie »	Gros œuvre	65 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « activités »	Gros œuvre	60 ans
	Clos et couvert	30 ans
	Installations générales et techniques	20 ans
	Aménagements	15 ans

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement ANC 2014-03 modifié impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits. Les immeubles sont évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie. La valeur retenue est une moyenne des deux premières méthodes déterminées à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et certifiés RICS, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

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

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

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

2.3.4 Immobilisations en cours

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

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

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

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

2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

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

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

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

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

2.5 Chiffre d'affaires

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

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

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

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

2.6 Impôt et régime SIIC

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

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

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

2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments. Au 31 décembre 2022, il n'existe plus aucun swap dans les comptes de la Société.

NOTE 3 NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 Valeur brute des actifs

	Valeur brute	Augmentations
	en début d'exercice	Réévaluation exercice Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations (en euros)		
Frais d'établissement R&D		
TOTAL 1		
Autres postes d'immo. incorporelles	249 622	17 900
TOTAL 2	249 622	17 900
Terrains	126 329 007	14 495 932
Constructions sur sol propre	503 871 387	63 153 171
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions, installations générales, agencement.	4 140 318	237 389
Installations techniques, matériel et outillage ind.		
Installations générales, agencements, aménagements divers	327 668	
Autres matériels de transport		
Matériel de bureau et informatique, mobilier	228 193	3 409
Emballages récupérables et divers		
Immobilisations corporelles en cours	45 680 663	103 409 535
Avances et acomptes		
TOTAL 3	680 577 238	181 299 438
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	45 051 490	12 151 087
Autres titres immobilisés		
Prêts & autres immobilisations financières	397 933	338 830
TOTAL 4	45 449 424	12 489 917
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	726 276 284	193 807 256

Cadre B (en euros)	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles			46 230	221 292
TOTAL 2			46 230	221 292
Terrains			2 945 213	137 879 725
	• sur sol propre		15 372 876	551 651 682
	• sur sol d'autrui			
Constructions	• Inst. gales., agencts. et am. const.		51 202	4 326 505
Installations techniques matériel et outillage				
	• inst. gales., agencts., aménagement divers			327 668
	• matériel de transport			
	• matériel de bureau & informatique			231 602
	• emballages récupérables & divers			
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours		77 892 092	164 886	71 033 220
Avances & acomptes				
TOTAL 3		77 892 092	18 534 178	765 450 405
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			4 563 734	52 638 843
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			308 596	428 168
TOTAL 4			4 872 330	53 067 011
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		77 892 092	23 452 739	818 738 708

Les autres participations sont composées des titres des filiales d'INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d'elles.

3.1.2 Amortissements

Cadre A (en euros)	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations amortissables				
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	136 004	50 600	24 471	162 133
TOTAL 2	136 004	50 600	24 471	162 133
Terrains				
• sur sol propre	79 911 303	14 431 583	3 439 377	90 903 508
• sur sol d'autrui				
• installations générales	1 381 252	281 297	14 326	1 648 222
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
• installations générales	32 575	22 335		54 910
• matériel de transport				
• matériel de bureau	149 943	26 021		175 964
• emballages récupérables				
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL 3	81 475 074	14 761 237	3 453 703	92 782 607
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	81 611 078	14 811 837	3 478 175	92 944 741

3.2 Créances d'exploitation

Cadre A (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	22 256 043 ⁽¹⁾		22 256 043
Prêts			
Autres immobilisations financières	428 168		428 168
Clients douteux ou litigieux	145 884	145 884	
Autres créances clients	2 658 810	2 658 810	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	• impôt sur les bénéfices • taxe sur la valeur ajoutée • autres impôts, taxes et versements assimilés • divers	4 205 903	4 205 903
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	3 909 633 ⁽²⁾	3 107 231	802 402
Charges constatées d'avance	4 067 000	4 067 000	
TOTAUX	37 800 676	14 314 061	23 486 613
Montant des Prêts et avances consentis aux associés			
	• prêts accordés en cours d'exercice • remboursements obtenus en cours d'exercice		

(1) Les créances rattachées à des participations correspondent principalement à des avances de trésorerie auprès de sa filiale FLEX PARK détenue à 100 %.

(2) Dont fournisseurs d'immobilisations pour 877 991 euros ; dont refacturation des frais directs et indirects liées à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 802 402 euros ; dont indemnité de retard de livraison de l'immeubles de Toulouse Landing pour 697 118 euros.

3.3 Les produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	1 322 082
Intérêts courus sur créance immobilisée	337 515
Autres produits à recevoir	1 553 100
Intérêts courus à recevoir	168 031
TOTAL	3 380 728

Les « clients, factures à établir » correspondent principalement à la refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 1 034 987 euros.

Les intérêts courus rémunèrent le compte courant FLEX PARK pour 337 515 euros.

Les autres produits à recevoir correspondent aux frais liés à l'attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 802 402 euros et à une indemnité de retard de livraison de l'immeuble de Toulouse Landing pour 697 118 euros.

Les intérêts courus à recevoir correspondent aux intérêts des couvertures à percevoir.

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2022	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur de marché au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Actions propres	1 259 247 ⁽¹⁾	(65 582)	1 193 665	1 193 665	465 747
FCP	531 494		531 494	531 747	1 338 904
Sicavs nanties	201 299	(3)	201 296	202 260	201 299
Sicavs					
Dépôts à terme					
TOTAL	1 992 040	(65 585)	1 926 455	1 927 672	2 005 950

(1) Correspond à 28 763 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

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

Au 31 décembre 2022, une moins-value latente d'un montant de 65 585 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2022, la Société a acquis 32 736 de ses propres actions et en a vendu 14 327. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2022 est de 41,50 euros.

3.5 Charges constatées d'avance

(en euros)	Charges
Charges d'exploitation	4 063 187
Charges financières	3 813
Charges exceptionnelles	
TOTAL	4 067 000

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 371 644 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 3 695 356 euros.

3.6 Charges à répartir

	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Cadre C (en euros)				
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 345 666	1 336 039	794 806	2 886 900
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 1 336 039 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2022 ils ont été amortis à hauteur de 794 806 euros.

3.7 Capital

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	8 455 859	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	2 385 221	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	10 841 080	14,39

En date du 24 juin 2022, la société a procédé à une augmentation de capital de 107 334 945 euros, répartie pour 34 323 330,18 euros en capital social et pour 73 011 614,82 euros en prime d'émission, par l'émission de 2 385 221 actions nouvelles intégralement souscrites et libérées.

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2022
A.	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2021 avant affectations	242 379 857
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2022	242 379 857
B. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2022	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	242 379 857
D. Variations en cours d'exercice :	91 154 169
1. Variations du capital	34 323 330
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	56 921 363
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	12 900
6. Autres variations	• dont résultat 2022 7 762 846 • dont affectation résultat 2021 (7 866 270)
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2022 avant AGO (C + D)	333 534 026
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	91 154 169
G. dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)	91 154 169

3.10 Amortissements dérogatoires et autres provisions

Rubriques (en euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 277 722	93 622	80 722	1 290 622
Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 277 722	93 622	80 722	1 290 622
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	1 106 894	9 668	314 159	802 403
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	1 106 894	9 668	314 159	802 403
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	242 596	189 880	394 342	38 134
Autres dépréciations	8 483	65 585	8 483	65 585
DÉPRÉCIATIONS	251 079	255 465	402 825	103 719
TOTAL GÉNÉRAL	2 635 695	358 753	797 706	2 196 742
Dotations et reprises d'exploitation		189 880	394 342	
Dotations et reprises financières		75 252	322 642	
Dotations et reprises exceptionnelles		93 621	80 722	
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

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

La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risques et charges a été enregistrée pour un montant de 1 435 000 euros en 2019. Au 31 décembre 2022, la provision pour risques et charges financières s'élève à 802 402 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2022.

3.11 Emprunts et autres dettes

3.11.1 État des dettes

Cadre B (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	66 746 154	1 746 154	65 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	3 525 458	3 525 458		
• à plus d'1 an à l'origine	324 236 141	11 543 396	199 068 425	113 624 319
Emprunts et dettes financières divers	6 332 831	2 600 795	2 345 453	1 386 583
Fournisseurs et comptes rattachés	4 804 675	4 804 675		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	24 800	24 800		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	212 384	212 384		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	195 690	195 690		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 098 708 ⁽¹⁾	4 098 708		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 297 188 ⁽²⁾	1 297 188		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	411 474 029	30 049 248	266 413 878	115 010 902
Emprunts souscrits en cours d'exercice	758 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	760 723 173			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

(2) Dont compte clients créditeurs pour 900 409 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 75 841 euros.

3.11.2 Emprunts

Souscriptions :

- Signature le 10 mars 2022 d'un nouveau crédit corporate sous la forme d'un *Sustainability Linked Loan (SLL)* de 120 000 milliers d'euros ayant pour objet de refinancer le RCF 2017 et de financer la stratégie de développement du patrimoine. Au 31 décembre 2022, l'emprunt est tiré à hauteur de 33 000 milliers d'euros.
- Tirage partiel de 67 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2022 sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 72 000 milliers d'euros.
- Le 27 décembre 2022, utilisation d'un billet de trésorerie de 3 500 milliers d'euros, remboursé le 10 janvier 2023.

Remboursements :

- Remboursement intégral, par INEA, le 10 mars 2022, de l'encours du crédit corporate RCF 2017 pour un montant de 96 000 milliers d'euros, concomitamment à la signature du SLL.
- Remboursement anticipé, par INEA, le 31 mars 2022 du solde de l'emprunt BRED suite à la cession de l'immeuble de Mérignac ESG, pour un montant de 915 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts comptabilisés pour 8 989 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 3 346 milliers d'euros, aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2022 pour 338 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 656 milliers d'euros et aux intérêts perçus et à percevoir des Cap.

INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 1 336 039 euros.

3.12 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2022 il n'existe plus aucun Swap dans les comptes de la société.

Caps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2022, le nombre de contrat de Cap dans la société est de 15 pour un notionnel de 193 956 milliers d'euros.

3.13 Clauses covenant au 31 décembre 2022

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

- DSCR et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement ;
- LTV inférieur à un pourcentage à compter de dates prévues contractuellement ;
- maintien d'un ratio de fonds propres par rapport aux fonds empruntés.

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

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

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

	Covenants	31/12/2022	31/12/2021
LTV	< 55 %	41,3 %	47 %
DSCR	> 1,2	2,6	2,4
ICR	> 2,0	4,5	5,4

Au 31 décembre 2022 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

3.14 Charges à payer

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 746 154 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 962 558 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 439 691 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	220 490 ⁽⁴⁾
Autres dettes	8 476
TOTAL	8 377 369

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

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1 962 558 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 2 745 785 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 861 241 euros. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés.

(4) Dont provision CVAE et C3S 2022 pour 163 507 euros. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 24 800 euros.

3.15 Produits constatés d'avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	

3.16 Filiales et participations

Filiales et participations (en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(28 064)	99	151	151	22 285		0	(2 840)
SCI ALPHA	1 500	(158 126)	100	2 779 845	2 779 845	782 617		440 488	177 074
SAS FLEX PARK	27 597 805	28 452 492	99,99	27 602 804	27 602 804	21 451 142		9 654 780	2 893 610
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu)									
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
b) Étrangère									

NOTE 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 Loyers et créances locataires

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 47 695 milliers d'euros en 2022 contre un montant de 43 566 milliers d'euros en 2021.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 36 413 milliers d'euros en 2022 contre un montant de 33 939 milliers d'euros en 2021.

Au 31 décembre 2022 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 190 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 394 milliers d'euros. Les créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant de 450 milliers d'euros.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 11 282 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 421 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2022, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 5 637 milliers d'euros.

Les frais d'émission d'emprunts et commissions de non-utilisation sont comptabilisés dans les charges d'exploitation pour un montant de 1 336 milliers d'euros puis transférés à l'actif pour y être étalés sur la durée des emprunts.

4.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 190 milliers d'euros pour l'exercice 2022. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Services autres que la certification
PricewaterhouseCoopers Audit	95 000 euros	-
KPMG	95 000 euros	27 189 euros*

* Honoraires relatifs à l'augmentation de capital de juin 2022.

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 124 000 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2022.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession des immeubles de Toulouse Basso Combo, Mérignac ESG, Loos Eurasanté bâtiment B et Marseille Baronnie bâtiment B, cédés au cours de l'année 2022 pour un montant de 16 104 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 15 285 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés.

NOTE 5 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

5.1 Engagements hors-bilan

5.1.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires (Euro PP)		65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livres		
• Hypothèques	95 826	33 975
• Gages-espèces		
Immeubles non livres		
• Hypothèques		

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 33 975 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

5.1.2 Autres engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2022 s'élève à 96 705 milliers d'euros.
- Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1^{er} et restant à décaisser jusqu'au terme de la 3^{ème} période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 501 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2022 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- 28 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2022 sur l'emprunt Crédit Green Loan, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 87 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2022 sur l'emprunt SLL 2022 destiné à financer la stratégie patrimoniale de la société, d'un montant total de 120 000 milliers d'euros.

5.1.4 Informations relatives aux parties liées

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

INEA a comptabilisé la somme de 5 637 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 833 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 30 milliers d'euros à Alpha.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 124 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux Administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société INEA.

5.2 Événements post-clôture

Néant

Foncière Inea

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

KPMG SA
Tour Egho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale
Foncière Inea
2 place des Hauts Tilliers
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Inea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 673 millions d'euros, soit 90 % de l'actif de Foncière INEA. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital.

Les notes 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et 2.3.3 « Dépréciation des actifs corporels et incorporels » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables suivies par Foncière INEA au titre de la comptabilisation, de la répartition par composants, des modalités d'amortissement et de l'évaluation des biens immobiliers. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la valeur de marché des actifs. La valeur de marché des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société.

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

La détermination de la valeur des actifs immobiliers implique le recours à une part de jugement significative pour déterminer les hypothèses et estimations appropriées, notamment concernant les taux de capitalisation, la valeur locative de marché, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et le risque de perte de valeur comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

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

Nos travaux ont consisté en :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière INEA ;

-
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
 - Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de capitalisation, valeurs locatives de marché) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
 - En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer, avec les données de marché disponibles, l'évaluation globale du patrimoine immobilier ;
 - Sur base de sondages, tester les données retenues par les experts immobiliers indépendants relatives aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
 - Avec l'aide de nos spécialistes immobiliers, apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues par les experts indépendants pour un échantillon d'actifs ;
 - Rapprocher les valeurs d'expertises aux valeurs de marché retenues pour les tests de dépréciation et le cas échéant, vérifier le niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
 - Apprécier le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2022, le cabinet KPMG SA était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 25^{ème} année, dont 17 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les

informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

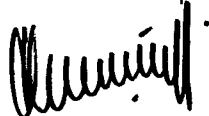
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 13 avril 2023

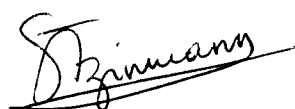
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

KPMG SA



Sandie Tzinmann

FONCIERE INEA
Société Anonyme au capital de 156.003.141,19 euros
Siège social : 2, place des Hauts Tilliers – 92230 Gennevilliers
420 580 508 R.C.S. Nanterre
420 580 508 000 26

(la « **Société** »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 10 MAI 2023

(A TITRE ORDINAIRE)

AFFECTATION DU RESULTAT

.....

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2022 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration

• constatant :

• d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2022 d'un montant de 7 762 846,21 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 46 442,70 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 809 288,91 euros,

• d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2022 à 163 514 640,94 euros ;

• décide de prélever :

- une somme de 21 849 769,40 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 809 288,91 euros, formerait un résultat distribuable de 29 659 058,31 euros ;

• d'affecter ce résultat total distribuable de 29 659 058,31 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 388 142,31 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 809 288,91 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 7 421 146,60 euros),

- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :

— en premier lieu, distribution d'un montant de 7 421 146,60 euros prélevé sur le bénéfice disponible,

— en deuxième lieu, distribution d'un montant de 21 849 769,40 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112,1 du Code général des impôts, ne sont pas imposables, les remboursements d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves, autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis.

Au regard des dispositions susvisées, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2022 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 2,02 (2,0155) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,68 (0,6845) 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 2023 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté :
- en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
- dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 17 mai 2023.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2023 (soit 0,68 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2023 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 2023, 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 2022, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2021 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,68 euro par action.
Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

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

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

	Exercice 2021	Exercice 2020	Exercice 2019
Nombre d'actions (1)	8 438 658	8 455 419	8 444 109
Dividende par action	2,70 €	2,60 €	2,50 €
Dividende total	22 784 377	21 984 089	21 110 273

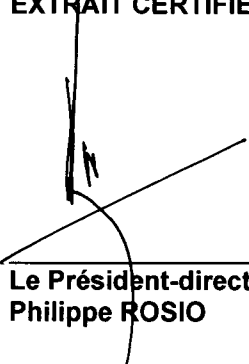
(1) Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende.

- vote « pour » : 15.310.174
- vote « contre » : 11
- abstention : 292
- voix exprimées servant de référence à la présente résolution : 15.310.185

Cette résolution est adoptée par 15.310.174 voix (soit 99,99 % % des voix exprimées servant de référence à la présente résolution).

.....

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME



Le Président-directeur général
Philippe ROSIO



**Greffe du Tribunal de Commerce de
Nanterre**
**Service du Registre du commerce et des
sociétés**
4 rue Pablo Neruda
92020 Nanterre Cedex

Paris, le 19 mai 2023

Par lettre recommandée avec accusé réception

CF/NLD – FONCIERE INEA 420 580 508 RCS Nanterre

Objet : Dépôt des comptes annuels sociaux et consolidés

Madame, Monsieur,

Aux fins de dépôt des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société **FONCIERE INEA** (société cotée), nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, les documents suivants :

- 1 exemplaire de l'extrait de décisions relatif à l'affectation du résultat,
- 1 exemplaire du rapport de gestion annuel du Conseil d'Administration incluant le rapport sur la gestion du groupe,
- 1 exemplaire du rapport du Commissaires aux comptes sur les comptes annuels sociaux 2022,
- 1 exemplaire des comptes annuels sociaux,
- 1 exemplaire du rapport du Commissaires aux comptes sur les comptes annuels consolidés 2022,
- 1 exemplaire des comptes annuels consolidés,
- 2 chèques d'un montant respectif de 45,02 euros en règlement des frais de dépôt.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir les récépissés de dépôt.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nadia LAIDI", with a stylized flourish at the end.

Nadia LAIDI