

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 02/06/2023 sous le numéro de dépôt 12228



FONCIÈREMENT ENGAGÉE

2028.

COMPTES CONSOLIDÉS DE FONCIERE INEA
(EXERCICE 2022)

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



Certifié Conforme
Le Président du Conseil d'Administration

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DECEMBRE 2022

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs brut	4	58 477	51 905
dont Charges locatives refacturées		13 782	11 806
Charges sur immeubles	5	(16 468)	(13 781)
Revenus locatifs nets		42 009	38 124
Autres produits		1 228	1 645
Frais de fonctionnement	5	(8 849)	(7 893)
Excédent brut d'exploitation		34 388	31 876
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(264)	(257)
Résultat de cession	10	1 940	(66)
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	10	31 932	31 343
Résultat opérationnel		67 996	62 896
Frais financiers nets	6	(9 919)	(8 398)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		58 077	54 499
Impôts	7	0	0
RÉSULTAT NET		58 077	54 499
Résultat par action (euros) ⁽¹⁾	8	6,00	6,45
Résultat dilué par action (euros) ⁽¹⁾	8	6,00	6,45

(1) Hausse de 15% du nombre d'actions moyen pondéré entre le 31 décembre 2021 (8 445 505) et le 31 décembre 2022 (9 675 253 actions)

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de la période		58 077	54 499
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	13 643	1 311
Couverture de flux de trésorerie		13 643	1 311
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		13 643	1 311
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		71 721	55 810

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles		59	114*
Immobilisations corporelles	9	840	1 065*
Immeubles de placement	10	1 020 903	883 638
Participations dans des entreprises associées	11	0	0
Autres actifs financiers	12	15 183	6 758
Impôts différés actifs	18	1 771	1 771
Total actifs non courants		1 038 756	893 346
Créances clients et autres débiteurs	12	19 379	21 509
Autres actifs courants	12	5 422	402
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	3 965	4 604
Actifs détenus en vue de la vente	10 et 12	5 643	13 099
Total actifs courants		34 409	39 614
TOTAL ACTIFS		1 073 165	932 959

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres			
Capital	14	155 589	121 531
Primes d'émission	14	162 681	106 761
Réserves		233 663	172 949
Résultats non distribués		58 077	54 499
Capitaux propres part du Groupe		610 011	455 739
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		610 011	455 739
Passifs			
Dettes financières	15	420 434	324 318
Dépôts de garantie non courants	15	5 062	3 720
Autres passifs non courants		602	885
Total passifs non courants		426 098	328 923
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	15 414	34 812
Dettes d'impôts courant		0	0
Concours bancaires courants		3 525	4 059
Autres dettes financières	15	14 638	105 660
Dépôts de garantie courants	15	3 277	3 545
Autres passifs courants		201	221
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		0	0
Total passifs courants		37 056	148 297
TOTAL PASSIFS		463 154	477 220
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 073 165	932 959

* Les biens détenus en application d'IFRS 16 ont été reclassés sur l'exercice d'immobilisations incorporelles à immobilisations corporelles. Les soldes au 31 décembre 2021, avant ce reclassement, s'élevaient respectivement à 778 et 401 milliers d'euros.

6.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 31 DECEMBRE 2022

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		58 077	54 499
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	264	257
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	(31 932)	(31 343)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
+/- Autres produits et charges calculés		0	0
+/- Plus et moins-values de cession		(2 017)	66
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		0	0
- Dividendes (titres non consolidés)		0	(5)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		24 391	23 474
+ Coût de l'endettement financier net	15	11 829	10 168
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		36 221	33 642
- Impôt payé		0	0
- Intérêts payés		(9 774)	(8 412)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(329)	1 157
+/- Autres variations liées à l'activité		1 075	668
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		27 193	27 056
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(49)	(566)
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(130 043)	(95 324)
+ Cession d'immeuble de placement	10	16 877	4 680
+ 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)		0	406
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		0	0
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		(170)	(161)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(113 385)	(90 965)
+ Augmentations de capital		107 335	0
- Frais imputés sur la prime d'émission		(1 172)	0
- Achats et reventes d'actions propres		(794)	12
- Résultat sur actions propres		(34)	
- Remboursements d'emprunts	15	(103 622)	(41 826)
+ Augmentation des dettes financières	15	107 158	124 670
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(22 784)	(21 984)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Flux de trésorerie des activités de financement		86 087	60 872
Variation nette de trésorerie		(105)	(3 037)
Trésorerie nette à l'ouverture		545	3 582
Trésorerie à la clôture		439	545
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 965	4 604
Découverts bancaires		(3 525)	(4 059)
Trésorerie nette		439	545

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

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
TOTAL AU 1^{ER} JANVIER 2021	121 511	119 132	142 678	(311)	38 891	421 901	0	421 901
Résultat de la période					54 499	54 499	0	54 499
Total des autres éléments du résultat global				1 311		1 311	0	1 311
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 311	54 499	55 810	0	55 810
Variations de capital						0	0	0
Affectation du résultat			38 891		(38 891)	0	0	
Distribution de dividendes		(12 363)	(9 622)			(21 985)	0	(21 985)
Reclassement des dividendes sur actions propres			1			1	0	1
Opérations sur actions propres	20	(8)				12	0	12
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission						0	0	0
Autres variations						0	0	
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	121 531	106 761	171 949	1 000	54 499	455 739	0	455 739
Résultat de la période					58 077	58 077	0	58 077
Total des autres éléments du résultat global				13 643		13 643	0	13 643
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				13 643	58 077	71 721	0	71 721
Variations de capital	34 323	73 012				107 335	0	107 335
Affectation du résultat			54 499		(54 499)	0	0	0
Distribution de dividendes		(15 357)	(7 474)			(22 831)	0	(22 831)
Reclassement des dividendes sur actions propres			46			46	0	46
Opérations sur actions propres	(265)	(563)				(827)	0	(827)
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(1 172)				(1 172)	0	(1 172)
Autres variations						0	0	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	155 589	162 681	219 020	14 643	58 077	610 011	0	610 011

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	123	NOTE 14	Capital social et primes d'émission	143
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	125	NOTE 15	Dettes financières	144
NOTE 3	Gestion des risques	133	NOTE 16	Autres passifs non courants et courants	149
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	134	NOTE 17	Instruments financiers	150
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	134	NOTE 18	Impôts différés	152
NOTE 6	Frais financiers nets	135	NOTE 19	Fournisseurs et autres créditeurs	152
NOTE 7	Impôts sur le résultat	135	NOTE 20	Notes sur le tableau des flux de trésorerie	153
NOTE 8	résultat par action	137	NOTE 21	Dividendes par action	154
NOTE 9	Immobilisations corporelles	137	NOTE 22	Honoraires des Commissaires aux comptes	154
NOTE 10	Immeubles de placement	138	NOTE 23	Engagements hors bilan	155
NOTE 11	Participations dans les entreprises associées	142	NOTE 24	Informations relatives aux parties liées	156
NOTE 12	Actifs financiers	142	NOTE 25	Événements post clôture	156
NOTE 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	143			

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

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

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

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

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

Ces 10 841 080 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

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 trois 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.

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.

Evènement exceptionnels

INEA a reçu le 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.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

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

Acquisitions :

Durant l'exercice le Groupe a :

- Réceptionné 2 actifs (Lyon Irizium et Lyon Stadium) pour un montant global de 32 388 milliers d'euros ;
- Acquis 1 actif (Toulouse Woodparc) pour un montant global de 39 978 milliers d'euros ;
- Signé 4 ventes ou promesses de vente (Aix Atravaia, Montpellier Nexus, Le Mans Auriga et Les Portes de la Soie) pour un montant global de 91 794 milliers d'euros ; le montant comptabilisé en immobilisations en cours au 31 décembre 2022 s'élève à 13 195 milliers d'euros.

Cessions :

Durant l'exercice, le Groupe a cédé 4 actifs (Toulouse Basso Cambo Bat A, Mérignac ESG, Marseille Baronnie Lot 3 Bat B et Loos Eurasanté Bat B) pour une valeur globale de 16 104 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2022, l'actif Toulouse Basso Cambo bâtiment B est le seul actif destiné à la vente, pour un montant total de 5 643 milliers d'euros correspondant au prix de cession de 7 604 milliers d'euros retraité des coûts de construction non encore engagés.

Le détail des mouvements sur immeubles de placement de la période est donné à la note 10 du présent document, relative aux immeubles de placement.

Opérations en capital

(cf. § 14 – Capital social et prime d'émission) :

Augmentation du capital :

En date du 24 juin 2022, la société a procédé à une augmentation de capital de 107 334 945 euros, répartie pour 34 323 330,19 euros en capital social et pour 73 011 614,81 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.

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

Souscriptions

La Société a signé le 10 mars 2022 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. Cet emprunt est tiré à hauteur de 33 000 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

La Société a par ailleurs utilisé des lignes de financement existantes au début de l'exercice :

- Tirage partiel de 67 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 72 000 milliers d'euros.
- Tirage du solde de l'emprunt LCL de FLEX PARK en date du 8 février 2022 pour un montant de 8 500 milliers d'euros destiné à financer l'actif de Romainville, portant l'encours total de ce crédit à 45 000 milliers d'euros.
- Utilisation d'un billet de trésorerie de 3 500 milliers d'euros le 27 décembre 2022, remboursé le 10 janvier 2023.

Remboursements

Au cours de l'exercice, INEA a procédé à deux remboursements de dettes avant leur échéance finale :

- Le 31 mars 2022, 915 milliers d'euros sur l'emprunt BRED, correspondant au prêt hypothécaire affecté à l'immeuble Mérignac ESG, vendu ce même jour ;
- Le 10 mars 2022, remboursement intégral de l'encours du crédit corporate RCF 2017 pour un montant de 96 000 milliers d'euros, concomitamment à la signature du SLL.

Opérations de Couverture

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a diminué de 150 milliers d'euros, suite au remboursement normal des sous-jacents.

Les instruments de couverture précédemment affectés à des emprunts remboursés sur la période sont réaffectés par INEA sur de nouveaux financements afin de garantir l'efficacité desdits instruments.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

Déclaration de conformité

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

(Endorsement - EFRAG)

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

Evolution des principes comptables :

Les principes comptables au 31 décembre 2022 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- Amendements à IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service d'une immobilisation ;
- Amendements à IAS 37 – Contrats déficitaires : coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaires ;
- Décision de l'IFRS IC de mars 2022 relatif à l'abandon de redevances de location par les bailleurs
- Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 et IFRS 16).

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

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

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Il existe des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2022 ; INEA n'est cependant pas concernée par ces textes.

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

Dans le cadre de la mise en place européenne du format ESEF, INEA a :

- Procédé au balisage des états primaires de ses comptes consolidés, et ce dès l'exercice ouvert au 1er janvier 2020, donc en n'usant pas de la faculté de report au 1er janvier 2021.
- En accord avec les textes en vigueur, procédé au balisage, à l'aide de micro-balisés (dites « block-tags »), de ses notes annexes aux états financiers à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2022.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement de la société mère et de ses filiales.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 8 février 2023.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux d'INEA ainsi que ceux de ses filiales. Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Cet ensemble forme le Groupe.

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

Les participations ne donnant pas le contrôle sont présentées au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

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

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée est composée de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

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

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

La valeur des goodwills est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les goodwills ne générant pas de flux de trésorerie de façon indépendante, ils sont testés au sein de l'UGT (unité génératrice de trésorerie) à laquelle ils sont affectés. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2022.

Entreprises associées

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

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

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

Un regroupement d'entreprises étant défini par IFRS 3 comme une transaction ou un autre événement au cours duquel un acquéreur obtient le contrôle d'une ou plusieurs entreprises.

En application d'IFRS 3, INEA considère les critères suivants afin de déterminer si une transaction fait partie de l'échange portant sur l'entreprise acquise ou au contraire si la transaction est distincte du regroupement d'entreprises :

- Les motifs de la transaction
- Qui a lancé la transaction
- Le timing de la transaction

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2022.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2022		31/12/2021	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIERE INEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI PA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	99 %	IG	99 %
SCI ALPHA 11 MARBEUF	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SAS FLEX PARK	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %

IG : Intégration globale.

2.1.4 Information sectorielle

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

2.1.6 Impacts financiers des risques environnementaux

Dans le cadre de l'arrêté comptable, INEA présente dans ses comptes les enjeux liés au changement climatique et au développement durable, au cœur de la stratégie d'INEA, au travers notamment :

- De ses modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe en application des normes IAS 40 et IAS 36. Au 31 décembre 2022, INEA n'identifie ni perte de valeur ni nécessité de revoir ses durées d'utilité au regard du changement climatique,
- De sa stratégie d'investissements (immeubles neufs ou récents répondant aux dernières normes environnementales en vigueur) détaillée dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel,
- De sa stratégie de financement, avec la signature d'emprunts verts à impact (*Green Loan* ou *Sustainability Linked Loan*) alignés avec les objectifs de sa feuille de route RSE,
- De l'ensemble des actions mises en place par INEA pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux, détaillées dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel (comportant le suivi de sa feuille de route RSE),

- De sa gestion des risques climatiques détaillée au chapitre 2 du document d'enregistrement universel,
- En alignement avec les recommandations EPRA, INEA publie dans le document précité les indicateurs EPRA relatifs aux consommations énergétiques, d'eau et d'émissions carbone de son patrimoine, détaillés au chapitre 4.3.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

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 2022 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2023.

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 ».

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Selon IAS 40 'Immeubles de placement', deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

Juste valeur selon IFRS 13

INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

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

- Niveau 1 : Cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif, qui sont autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1.
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détiennent l'actif ou doivent le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses sur les risques.

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

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

La valorisation des immeubles détenus par INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle.

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

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

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

Au 31 décembre 2022, les expertises des immeubles détenus par INEA et ses filiales ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et BPCE Expertises, tous deux certifiés RCIS et REV.

La répartition du patrimoine à expertiser se veut équilibrée entre les deux experts, et tient compte de la politique de rotation adoptée par la Société (changement d'expert au bout de cinq ans).

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/2022	31/12/2021
BNP Paribas Real Estate Valuation	56 %	54 %
BPCE Expertises	44 %	46 %

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 2023 ou dont la commercialisation est avancée.

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

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

Hypothèses de valorisation et sensibilité

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 :

		Taux de capitalisation	Loyer €/m²
Bureaux	Max	8,39%	243
	Min	4,67%	113
	Moyenne pondérée	5,85%	173
Activité	Max	8,49%	147
	Min	4,36%	48
	Moyenne pondérée	5,43%	96

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux. Une augmentation de 25 points de base du taux de capitalisation ferait diminuer la valeur du patrimoine total du Groupe de 45,0 millions d'euros (-4,1 %).

Une baisse de 1% des loyers ferait diminuer la valeur du patrimoine total du Groupe de 10,9 millions d'euros (-1 %).

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 progiciels acquis, sont amorties sur cinq ans.

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

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

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

2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les contrats de location dans le cadre desquels le Groupe est bailleur correspondent à des locations simples selon IFRS 16. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

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

Revenus locatifs

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

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

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

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

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

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur prix de transaction, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à leur prix de transaction tels que défini selon IFRS 15.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées selon un modèle de pertes attendues.

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

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

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

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 n'a été abandonnée lors de l'exercice 2022.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts et passifs liés aux contrats de location, 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 23R..

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan 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 12.1 ci-après.

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable dans les immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 979 milliers d'euros, relative à l'occupation de des bureaux administratifs de la Société situés avenue de l'Opéra à Paris.

La valeur restant à amortir au 31 décembre 2022 s'élève à 501 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1er janvier 2022.

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

Le taux d'endettement marginal du preneur est de 1,12%.

Contrats de location

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

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

Depuis le 14 février 2007, INEA a opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1er janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEX PARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA, fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2022.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti.

Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

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

2.2.16 Compte de résultat

L'Excédent Brut d'Exploitation désigne le bénéfice avant intérêts, impôts sur les bénéfices, dépréciations et amortissements, variations de juste valeur des immeubles de placement et résultat de cessions.

Il peut se traduire, ici, par la création de valeur liée à la gestion locative par INEA de ses immeubles de placement.

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

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

Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

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

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 2022.

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

- Dettes financières : note 15
- Autres passifs financiers : note 16
- Fournisseurs et autres créditeurs : note 19

Risque de taux d'intérêt

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

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

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,20% (contre 2,01% en 2021).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 4,1 ans.

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

La dette du 31 décembre 2022 est ainsi couverte à 77% contre le risque de fluctuation des taux.

Sur la base de l'endettement au 31 décembre 2022, et d'un taux Euribor 3 mois de 2,13% à cette date-là, une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 1% (soit un E3M applicable de 3,13% ou 1,13%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts de 1,3 millions d'euros sur une base annualisée.

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les revenus locatifs bruts correspondent essentiellement à des loyers (IFRS 16) et charges locatives (IFRS 15) refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 58 477 milliers d'euros (contre 51 905 au 31 décembre 2021).

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

Décomposition des revenus locatifs brut au 31 décembre 2022 (en milliers d'euros)	
Loyers - IFRS 16	44 695
Refacturations des charges locatives - IFRS 15	13 782
Total	58 477

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Moins d'1 an	44 027	37 436
De 1 à 5 ans	79 610	75 390
Plus de 5 ans	14 275	17 758
PAIEMENTS MINIMAUX	137 912	130 583

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives refacturées	(13 782)	(11 806)
Charges non refacturées	(2 686)	(1 975)
Frais de fonctionnement	(8 849)	(7 893)
dont frais généraux	(1 051)	(924)
dont honoraires de gestion (Gest)	(5 637)	(4 832)
dont honoraires juridiques et comptables	(689)	(655)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(738)	(612)
dont honoraires divers de gestion	(325)	(242)
dont frais bancaires	(100)	(46)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(254)	(526)
dont jetons de présence	(124)	(124)
dont autres produits	68	67
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(25 317)	(21 674)

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

NOTE 6 FRAIS FINANCIERS NETS

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Rémunération des placements	1 687	1 548
Refacturation du coût d'attribution des actions gratuites	224	222
Part inefficace sur instruments de couverture	0	0
Variation de juste valeur des dérivés	0	0
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (DVA)	(239)	9
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(7)	(9)
Intérêts sur emprunts bancaires	(11 360)	(9 946)
Coût d'attribution des actions gratuites	(224)	(222)
TOTAL	(9 919)	(8 398)

La rémunération des placements est principalement constituée des intérêts sur fonds versés dans le cadre des VEFA (660 k€), des produits financiers sur le plan d'AGA (324 milliers d'euros), des intérêts courus sur OBSA (337 milliers d'euros) et des intérêts sur instruments financiers de couverture (347 k€).

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)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat avant impôt	58 077	54 499
Impôt théorique calculé au taux légal de 25% (26,5% en 2021)	(14 519)	(14 442)
Impact des différences de taux	0	0
Impact des décalages permanents	0	0
Créance de <i>carry back</i>	0	0
Plus-value LT imposée à un taux spécifique	0	0
Incidences du régime SIIC	14 519	14 442
Actif d'impôt non activé	0	0
Impôt effectif	0	0

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0

7.2 Le régime fiscal des SIIC

7.2.1 Le statut des SIIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.2 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.

7.2.3 Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	58 077	54 499
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	9 675 253	8 445 505
Résultat de base par action <i>(en euro/action)</i>	6,00	6,45

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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	58 077	54 499
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué <i>(en milliers d'euros)</i>	58 077	54 499
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	9 675 253	8 445 505
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	9 675 253	8 445 505
Résultat dilué par action <i>(en euro/action)</i>	6,00	6,45

NOTE 9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation						31/12/2022
	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
Total immobilisations incorporelles	1 065	40	- 102	0	-163		840
dont IFRS 16	664				-163		501

Le bien détenu en application d'IFRS 16 concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris. Le montant restant à amortir au 31 décembre 2022 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 501 milliers d'euros.

Les biens détenus en application d'IFRS 16 ont été reclassés sur l'exercice d'immobilisations incorporelles à immobilisations corporelles. Le solde au 31 décembre 2021, avant ce reclassement, s'élevait à 401 milliers d'euros.

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Au 31 décembre 2022 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
Au 1 ^{er} janvier 2022 (Juste valeur) (1)	140 606	696 305	46 727	0	883 639
À l'ouverture (valeurs brutes)	137 846	585 021	46 784	13 916	783 567
Virement interne (2)	14 496	10 527	(27 013)	1 990	0
Augmentations (2)		52 885	56 266	2 614	111 765
Diminutions (2)	(162)	(4 368)		(13 917)	-18 447
À la clôture 31 décembre 2022 – (valeurs brutes)	152 180	644 065	76 037	4 603	876 885
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2021 (+)		30 571		1 039	31 610
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2021 (-)		(2 366)			(2 366)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		3 116			3 116
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		(428)			(428)
Variation de JV au 31 décembre 2022 (3)	0	30 893	0	1 039	31 932
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2022 (-) (4)		34			34
Variation de JV des actifs cédés en 2022 et détenus en vue de la vente 2020 (4)				811	811
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2022 (5)				7 463	7 463
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2022					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		3 706			3 706
À la clôture au 31 décembre 2022 (Juste valeur)					
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	154 940	789 982	75 980	0	1 020 903

En ce qui concerne les principales augmentations :

Livraisons / acquisitions (mise en exploitation) en valeur brute :

- Le 28 février 2022, l'immeuble de bureaux Irizium situé à Lyon Vaise pour un montant de 14 991 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 3 263 milliers d'euros cette année.
- Le 7 avril 2022, l'ensemble de bureaux Stadium situé à Lyon pour un montant total de 17 397 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 6 151 milliers d'euros cette année.
- Le 20 juin 2022, l'immeuble de bureaux Woodparc situé à Toulouse pour un montant de 39 978 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 39 978 milliers d'euros cette année (acquisition de l'immeuble achevé)

Immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :

- Immeuble de bureaux « Toulouse Landing » pour un montant de 22 656 milliers d'euros, en augmentation de 15 685 milliers d'euros cette année.
- Immeuble de bureaux « Bordeaux Cœur de Garonne » pour un montant de 7 723 milliers d'euros, en augmentation de 4 412 milliers d'euros cette année.

- Ensemble de bureaux « Mérignac Arko » pour un montant de 16 240 milliers d'euros, en augmentation de 11 055 milliers d'euros cette année.
- Immeuble de bureaux « Rennes Cyberplace » pour un montant de 6 402 milliers d'euros, en augmentation de 3 362 milliers d'euros cette année.
- Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 7 606 milliers d'euros, en augmentation de 7 606 milliers d'euros cette année.
- Ensemble de bureaux « Aix en Provence Atravaia » pour un montant de 4 673 milliers d'euros, en augmentation de 4 668 milliers d'euros cette année.
- Ensemble de bureaux « Le Mans Auriga » pour un montant de 957 milliers d'euros, en augmentation de 957 milliers d'euros cette année.
- Parc d'activité « Portes de la Soie » situé à Vaulx en Velin pour un montant de 8 574 milliers d'euros, en augmentation de 7 372 milliers d'euros cette année.

En ce qui concerne les principales diminutions en valeur brute :

- Immeuble de bureaux Toulouse Basso Cambo A pour un montant de 10 350 milliers d'euros.
- Immeuble d'activité Mérignac ESG pour un montant de 3 286 milliers d'euros.
- Immeuble de bureaux Lille Eurasanté Bâtiment B pour un montant de 818 milliers d'euros.
- Immeuble de bureaux Marseille les baronnies Lot 3 Bâtiment B pour un montant de 285 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 2022.

Au 31 décembre 2022 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 1 ^{er} janvier 2022 (Juste valeur) (1)	114 723	565 953	77 701	758 378	247
À l'ouverture (valeurs brutes)	114 746	489 916	77 758	682 420	426
Virement interne (2)	26 698	35 706	(62 404)		
Augmentations (2)		77 221	31 430	108 651	202
Diminutions (2)	(815)	(6 689)		(7 504)	
À la clôture 31 décembre 2022 – (valeurs brutes)	140 629	596 154	46 784	783 567	628
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2021 (+)		20 839		20 839	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2021 (-)		(4 259)		(4 259)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		763		763	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		14 001		14 001	
Variation de JV au 31 décembre 2022 (3)		31 344		31 344	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2022 (-) (4)		(126)		(126)	
Variation de JV des actifs cédés en 2022 et détenus en vue de la vente 2022 (4)					
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2022 (5)		(8 626)		(8 626)	
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2022					(178)
Dotations (6)					(49)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(227)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		1 522		1 522	
À la clôture au 31 décembre 2022 (Juste valeur)					
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	140 606	696 305	46 727	883 639	401

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

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

INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois ou si sa commercialisation est bien avancée. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dans l'un de ces deux cas font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût. L'évaluation au coût étant une approximation satisfaisante de la juste valeur.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	584 855	465 360
BPCE Expertises	455 180	393 800
Actifs non expertisés : rénovation	0	17 250
Corrections d'actifs expertisés	(1 382)	(4 889)
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	(95 630)	(33 241)
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	943 023	838 280
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues		-
> Toulouse Landing	24 900	-
> Bordeaux Cœur de Garonne	7 953	-
> Irizium Lyon		12 121
> Merignac Arko	16 202	-
> Lyon Stadium		11 527
> Rennes Cyberplace	7 014	
VEFA livraisons < 6 mois	56 069	23 648
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Aix astravaia	4 673	5
> Bordeaux Cœur Garonne		3 311
> Montpellier Nexus	7 606	-
> Le Mans Auriga	957	-
> Merignac arko		5 186
> Rennes Cyberplace		3 040
> Toulouse Basso Cambo bat B		1 989
> Toulouse Landing		6 971
> Toulouse Gramont		6
> Portes du Rhône	8 574	1 202
Actifs livraisons > 6 mois	21 810	21 710
Immeubles de placement au bilan en IFRS	1 020 902	883 638
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	5 643	13 099
Totaux au bilan en IFRS	1 026 545	896 737

Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2023 :

- Toulouse Landing
- Bordeaux Cœur de Garonne
- Merignac Arko

Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue après le 30 juin 2023 mais dont la commercialisation est bien avancée :

- Rennes Cyberplace (taux de pré-commercialisation de 61%)

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 30 novembre 2022 en présence des deux experts immobiliers, de la Présidente du Comité d'Audit d'INEA et des commissaires aux comptes.

10.1.1 Valeur des immeubles de placement par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Expertise	788 429	744 982
Actifs non livrés	69 305	45 360
Travaux locataires immobilisés		
Total Bureau	857 734	790 342
Expertise	160 237	106 395
Actifs non livrés	8 574	-
Travaux locataires immobilisés		
Total Activité	168 811	106 395
Valeur des Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés au bilan	1 026 545	896 737

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2021	758 378	0	758 378
Variation des valeurs brutes	101 147		101 147
Variation de la juste valeur	31 343		31 343
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	(126)		(126)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2021	(8 626)		(8 626)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 522		1 522
Total au 31 décembre 2021	883 639	0	883 639
1^{er} janvier 2022	883 639	0	883 639
Variation des valeurs brutes	93 318		93 318
Variation de la juste valeur	31 932		31 932
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	844		844
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2022	7 463		7 463
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	3 706		3 706
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	1 020 902	0	1 020 902

10.1.3 Résultat des cessions d'actifs

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Prix de cession	16 104	4 150
Juste valeur des immeubles cédés	(13 896)	(4 197)
Frais de cession des éléments cédés	(164)	(12)
SOUS TOTAL	2 044	(59)
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	(0)	(7)
Autres	(104)	0
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	1 940	(66)

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

Néant

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

Néant

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées aux participations	0	0
Autres actifs financiers ⁽¹⁾	15 183	6 758
TOTAL	15 183	6 758

(1) La variation de ce poste provient, essentiellement de la variation de valeur des instruments financiers de couverture

12.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Créances clients	4 320	5 084
Produits à recevoir	751	1 262
Fournisseurs débiteurs	1 169	1 342
Avances sur charges locatives et compte de gérance	1 322	1 206
Charges constatées d'avance	4 173	3 787
Autres créances d'exploitation	1 816	2 780
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	802	1 107
Créances sur l'État - TVA	5 026	4 941
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	19 379	21 509
<i>Carry back</i>		
Créances sur l'État - Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		
TOTAL	19 379	21 509

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

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par INEA, FLEX PARK et SCI ALPHA 11 MARBEUF au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

A l'ouverture de l'exercice, la dépréciation du poste client était de 643 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 296 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2022. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 492 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 447 milliers d'euros à la clôture.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit un montant de 802 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

12.3 Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2022, les actifs détenus en vue de la vente correspondent à :

- 1 immeuble situé à Toulouse (Toulouse Basso Cambo Bat B), pour un montant total de 5.643 milliers d'euros.

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	733	1 540
Disponibilités	3 232	3 064
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3 965	4 604

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)	31/12/2022	31/12/2021
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 965	4 604
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(3 525)	(4 059)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	439	545

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	156 003	121 680
- actions propres	(414)	(149)
Capital	155 589	121 531
Prime d'émission	162 681	106 761
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	318 270	228 292
Nombre d'actions (hors actions propres)	10 812 317	8 445 505
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	9 675 253	8 445 505

Au 31 décembre 2022, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 28 763 au 31 décembre 2022 (10 354 actions au 31 décembre 2021), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2022	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non courant	31/12/2022
Emprunts et instruments de couverture	323 777	113 163	- 2 409	- 14 465	420 066
Dépôts reçus non courant	3 720	1 672	- 597	268	5 062
Passif de location non courant (IFRS 16)	541			- 173	368
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	328 038	114 835	- 3 006	- 14 370	425 496
Emprunts et autres dettes financières	105 504		- 105 504	14 465	14 465
Dépôts reçus courant	3 545			- 268	3 277
Passif de location courant (IFRS 16)	156		- 156	173	173
Concours bancaires courants	4 059	3 525	- 4 059		3 525
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	113 264	3 525	- 109 719	14 370	21 440
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	441 302	118 360	- 112 725		446 936
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 4 604		639		- 3 965
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	436 698	118 360	- 112 086		442 971

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

- Tirage du crédit Green Loan 2021 pour 67 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2022 pour 33 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit corporate LCL Flex Park pour 8 500 milliers d'euros
- Intérêts courus 31 décembre 2022 pour 3 709 milliers d'euros
- Incidence des TIE pour 955 milliers d'euros

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

- Remboursement à terme le 10 mars 2022 du crédit revolving corporate pour 96.000 milliers d'euros.
- Remboursement à terme de la tranche in fine de l'emprunt Reims Roosevelt pour 605 milliers d'euros
- Remboursement courant de la dette pour 6 860 milliers d'euros
- Intérêts courus au 31 décembre 2021 pour 3 152 milliers d'euros
- Incidence des TIE pour 1 452 milliers d'euros

(c) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes

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

Au 31 décembre 2021 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2021	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non courant	31/12/2021
Emprunts et instruments de couverture	316 266	130 954 ^(a)	(17 939) ^(b)	(105 504) ^(c)	323 777
Dépôts reçus non courants	3 396	1 698	(1 030)	(345)	3 720
Passif de location non courant (IFRS 16)	697	-	-	(156)	541
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	320 359	132 652	(18 969)	(106 005)	328 038
Emprunts et autres dettes financières	28 215		(28 215) ^(b)	105 504	105 504
Dépôts reçus courant	3 200			345	3 545
Passif de location courant (IFRS 16)	155		(155)	156	156
Concours bancaires courants	37	4022			4059
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	31 607	4 022	(28 370)	106 005	113 264
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	351 966	136 674	(47 339)	- ^(D)	441 302
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 3 619	- 985			- 4 604
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	348 347	135 689	- 47 339		436 698

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	- 93	64 940	64 940	-	64 847
Emprunts <i>corporate</i>	- 101	282 519	179 105	103 415	282 419
Emprunts hypothécaires	10 951	72 607	24 242	48 366	83 558
Autres dettes financières	6 719	5 430	3 743	1 687	12 149
Dettes financières	17 476	425 496	272 030	153 468	442 971

(en milliers d'euros)	Type de taux	Nombre de lignes	Solde au 31/12/2022	Duration moyenne en années	Taux d'intérêts moyens	Principaux critères extra-financiers
Emprunts hypothécaires	variable	17	74 073	4,55	1,85 %	na
Emprunts hypothécaires	fixe	2	9 485	5,08	2,13 %	na
Emprunts obligataires	fixe	4	99 741	1,65	3,13 %	Principaux critères applicables aux immeubles financés : • Respect de la norme RT 2012 • Certification avec un niveau "very good" a minima • Proximité des transports en commun • Suivi des consommations énergétiques (électricité et eau) à l'aide de capteurs
Crédits corporates	variable	4	247 524	4,80	2,03 %	
dont crédit corporate "classique"	variable	1	39 816	3,79	1,70 %	na
dont Green Loan	variable	2	175 676	5,03	2,11 %	Principaux critères applicables aux immeubles financés : • Respect de la Taxonomie Européenne (RT 2012-20% et/ou label E+C-) • Sur-performance de 10% à 20% par rapport au seuil de consommation (en kwh) prévu par le dispositif eco-energie tertiaire (DEET)
dont Sustainability Linked Loan	variable	1	32 032	5,19	1,63 %	Objectifs appliqués à la Société : • Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (Kwhef/m²) • réduction du taux de déchets enfouis
TOTAL		27	430 823	3,68	2,20 %	

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. Il est ici calculé tel que défini dans les contrats de prêts, il diffère donc du LTV EPRA communiqué par ailleurs dans les différentes publications financières d'INEA.

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

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

	Covenants	31/12/2022	31/12/2021
LTV	< 55 %	41,3 %	47,1 %
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.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 430 823 milliers d'euros au 31 décembre 2022 (426 176 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

Emprunts à plus d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Capital	172 509	175 450
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	7 704	11 449
TOTAL	180 213	186 899

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

Emprunts à moins d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Capital	10 790	6 420
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 959	4 750
TOTAL	15 749	11 170

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

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (Cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 23 « Engagements hors bilan »).

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

INEA a conclu seize CAP pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 77% au 31 décembre 2022.

Ces Cap couvrent un encours de 220 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 221 258 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- Ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, pour la partie efficace.
- Ces Cap en autres éléments du résultat global pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des Cap a été constatée en autres éléments du résultat global pour un montant net de 14 643 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 2022, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par INEA s'élève contractuellement à 443 412 milliers d'euros (437 243 milliers d'euros en 2021).

(en milliers d'euros)	31/12/2022	en %	sécurisé
Dette à taux fixe	109 226	25 %	25 %
Dette à taux variable	321 597	75 %	
dont couverte	220 956	69 %	51 %
dont non couverte	100 641	31 %	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	430 823	97 %	77 %
Intérêts courus	3 709	1 %	
Dépôts	8 339	2 %	
Swap		0 %	
Passif de location	541	0 %	
Concours bancaires courants	3 525	1 %	
DETTE TOTALE BRUTE	446 936	101 %	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 3 965	- 1 %	
DETTE TOTALE NETTE	441 971	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 425 057 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 327 492 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2022 s'élève à 109 226 milliers d'euros contre 109 958 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2022 s'élève à 321 597 milliers d'euros contre 316 218 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Entre 1 et 5 ans	272 030	177 922
Plus de 5 ans	153 467	150 116
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	425 496	328 038

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 77% contre le risque de taux (contre 78% au 31 décembre 2021).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Autres passifs non courants – Provision AGA	602	885
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	201	221
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	802	1 106

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

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

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

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

Périodes d'acquisition :

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

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

Le nombre d'actions gratuites initialement attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 €.

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

Une provision pour risques et charges a donc été comptabilisée à la mise en place du plan pour l'ensemble des actions à attribuer pour un montant global de 1 435 000 euros, la partie distribuée l'année suivante étant classée en passif courant chez INEA.

Cette même provision est mise à jour au fur et à mesure de l'attribution des actions et des variations observées sur le cours INEA.

Du fait de la convention de refacturation signée le 10 décembre 2019 par INEA et GEST un produit à recevoir a été constaté pour le même montant ainsi que pour les divers frais liés à l'opération, l'ensemble des coûts de cette opération étant supportés par GEST.

L'impact au niveau du compte de résultat est donc neutre pour INEA, les charges financières étant couvertes par des produits équivalents de même nature.

Au 31 décembre 2022, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 802 milliers d'euros contre 1 106 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2022, le solde des actions restant à distribuer s'élève à 19 335, évaluées au cours de clôture soit 41,5 €.

La provision et le produit à recevoir correspondant, s'élèvent donc ainsi à 802 milliers d'euros au 31 décembre 2022, pour une partie courante à 201 milliers d'euros.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2022				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
Actifs non courants	15 183	15 183			
Créances rattachées aux participations	0	0	Niveau 2		Non
Instruments de couverture	9 380	9 380	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	5 803	5 803	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	28 836	28 836			
Clients et autres débiteurs	19 379	19 379	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	5 492	5 492	Niveau 3	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 965	3 965	Niveau 2		Non
Passifs non courants	426 098				
Dettes financières	425 496	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	0	0	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	602	602	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	37 056				
Fournisseurs et autres créditeurs	15 414	15 414	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	3 525	3 525	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	17 915	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	201	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0	(1)	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 424 983 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 421 856 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Couverture de flux de trésorerie (CFH) – synthèse de la couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2022			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt				
Instruments fermes	14 995		13 469	220 956
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	14 995		13 469	220 956

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est nul.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii) 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)	IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v) Montant de la part inefficace de la couverture IFRS 7.24C (b)(ii)
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	13 643		
Total de la couverture de flux de trésorerie	13 643	0	0

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	14 995		220 956	1 526		221 258
Total Instruments dérivés de couverture	14 995		220 956	1 526		221 258

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2022						31/12/2021
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré		Total notionnel	Total notionnel
	> 1 an à			> 1 an à			
	≤ 1 an	≤ 5 ans	> 5 ans	≤ 1 an	≤ 5 ans		
Autres instruments							
Autres				3 956	217 000	220 956	221 258
Total notionnel des instruments dérivés de couverture				3 956	217 000	220 956	221 258

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
AU 1^{ER} JANVIER	1 770	1 770
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé ⁽¹⁾		
Impôt différé actif de l'exercice	1 770	1 770
Enregistré en capitaux propres		
À LA CLÔTURE	1 770	1 770

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

NOTE 19 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	5 498	5 271
Dettes fiscales et sociales	517	802
Autres dettes diverses	4 665	4 482
Produits constatés d'avance	0	1 220
Dettes sur immobilisations	4 734	23 037
TOTAL	15 414	34 812

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)	31/12/2022	31/12/2021
Moins d'un an	15 414	34 812
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	15 414	34 812

NOTE 20 NOTES SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Produits des cessions	16 104	6 061
Frais sur cessions	- 171	- 55
Variation des créances sur cessions	945	-1 326
ENCAISSEMENTS SUR CESSIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	16 877	4 680

Décaissements sur acquisitions d'immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Acquisitions d'immeubles de placement	111 740	108 488
Variation des dettes sur immeubles de placement	18 302	- 13 164
DECAISSEMENTS SUR ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	130 043	95 324

Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Variation des créances d'exploitation	1 070	- 970
Variation des dettes d'exploitation	- 1 399	2127
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	- 329	1 157

Variation des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Dettes financières à l'ouverture	429 978	345 567
Dettes financières à la clôture	435 072	429 978
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	5 094	84 411
Tirages sur dettes financières	107 158	124 670
Remboursement de dettes financières	- 103 622	- 41 826
Impact TIE	955	1 349
Variation sur intérêts courus non échus	557	275
Autres variations	47	- 58
VARIATION DES DETTES FINANCIERES	5 094	84 411

Autres flux liés à l'activité

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Encaissements sur dépôts de garantie	1 672	1 698
Décaissements sur dépôts de garantie	- 597	- 1 030
VARIATION DES DEPOTS DE GARANTIE SUR L'EXERCICE	1 075	668

Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dividende par action (en euros)	2,70	2,60
Nombre d'actions (hors auto-détenues à date de versement)	9 675 253	8 455 419
DIVIDENDES VERSES AUX ACTIONNAIRES DE LA MERE (EN MILLIERS D'EUROS)	22 784	21 984

NOTE 21 DIVIDENDES PAR ACTION

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

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1er semestre 2021 au titre de l'exercice 2020 pour un montant de 21 985 milliers d'euros (moins la part de 1 millier d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1er semestre 2022 au titre de l'exercice 2021 pour un montant de 22 831 milliers d'euros (moins la part de 46 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2022	2021	2020
Dividende net par action	2,70 €	2,60	2,50

Le dividende proposé au vote lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires s'élève à 2,70€ par action.

NOTE 22 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
Audit :				
Honoraires de certification des comptes ⁽¹⁾	110 625		101 738	
SOUS-TOTAL	110 625	77 %	101 738	79 %
Honoraires SACC :				
• SACC sur filiales ⁽²⁾	5 562			
• SACC sur INEA ⁽³⁾	27 189		27 135	
SOUS-TOTAL	32 751	23 %	27 135	21 %
TOTAL	143 376	100 %	128 873	100 %

(1) Dont 195 983€ pour INEA et 16 380€ pour FLEX PARK

(2) Dont 5 562€ pour FLEX PARK

(3) Honoraires liés à l'augmentation de capital de juin 2022

NOTE 23 ENGAGEMENTS HORS BILAN

23.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/22	
	Montant garanti	Montant tiré *
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	153 376	81 138
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 81 138 milliers d'euros au 31 décembre 2022 (79 870 milliers d'euros au 31 décembre 2021). 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 comissoire.
- Nantissement de comptes à terme.
- Privilège de prêteur de deniers.

23.2 Autres engagements donnés

INEA

- Signature le 18 février 2022 par INEA d'une promesse de vente portant sur le Bâtiment B de l'immeuble « Toulouse Basso Cambo » pour un montant net de 7 604 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2022 s'élève à 96 705 milliers d'euros.

SCI PA

- Néant.

SCI ALPHA 11 MARBEUF

- Néant.

FLEX PARK

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2022 s'élève à 11 813 milliers d'euros.

23.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

- Néant.

23.4 Engagements reçus

- 87 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2022 sur l'emprunt SLL, d'un montant total de 120 000 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.
- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2022 sur l'emprunt LCL, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.

NOTE 24 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

INEA a comptabilisé la somme de 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.

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

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

NOTE 25 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant

Foncière Inea

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

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 consolidés

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 consolidés 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 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 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 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 2022, la valeur des immeubles de placement s'élève à 1 021 millions d'euros soit près de 95 % de l'actif consolidé de Foncière INEA. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de 31,9 millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13), les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées sur une ligne distincte du compte de résultat « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société.

La détermination de la juste valeur d'un actif immobilier implique le recours à une part significative de jugement pour définir les hypothèses et estimations appropriées, comme détaillé dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les principales hypothèses concernent les taux de capitalisation, les valeurs locatives de marché, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous considérons l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

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

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière INEA ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;

- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de 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 ;
- Comparer les valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyser les écarts éventuels et leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 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 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.

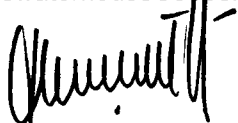
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire 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 13 avril 2023

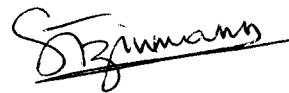
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

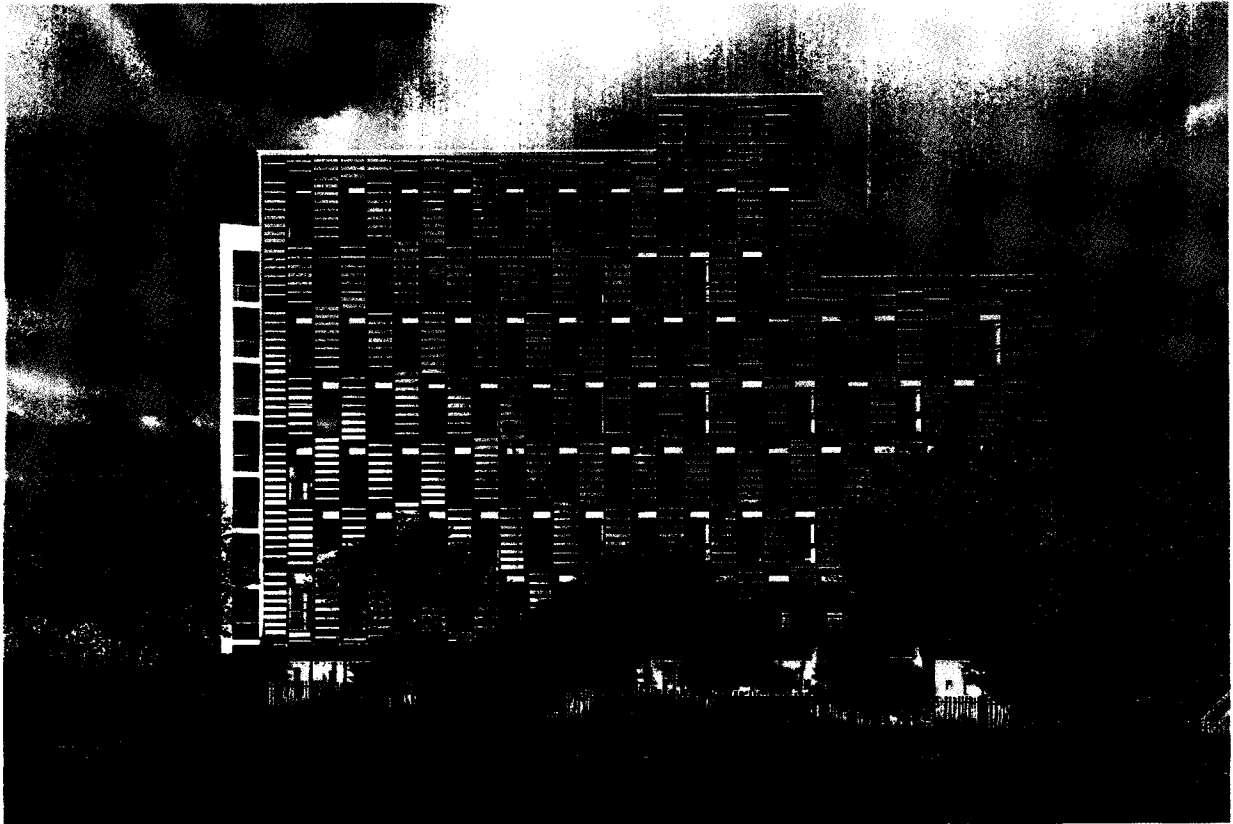
KPMG SA



Sandie Tzinmann



FONCIÈREMENT ENGAGÉE



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE)
DU 10 MAI 2023

Certifié conforme à l'original

[Signature]

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 2022) et les autres rapports et documents visés ci-dessous. 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 2022,
 - le quitus à donner aux mandataires sociaux,
 - la proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2022 et du montant de la distribution,
 - la présentation et l'approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2022,
 - 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 2022,
 - l'approbation de la politique de rémunération au titre de l'exercice 2023 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 et censeur inclus), pour leur mandat social au titre de l'exercice 2023,
 - l'expiration (et la proposition de renouvellement) de mandats d'administrateurs,
 - l'expiration du mandat d'un des commissaires aux comptes titulaire et la proposition de renouvellement de ce dernier,
 - la ratification de la décision du transfert du siège social effectué par le Conseil d'administration,
 - l'autorisation à donner au Conseil à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- d'une assemblée générale extraordinaire, concernant :
 - le renouvellement d'une autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions propres par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce,
 - la proposition d'étendre l'objet social (donnant lieu à la modification corrélative de l'article 3 « Objet » des statuts) à une activité qui ne pourra être exercée qu'à titre accessoire en lien avec des installations d'énergies renouvelables,
 - une précision à apporter à l'article 4 « Sièges » des statuts en cas de mise à jour dudit article par le Conseil d'administration,
 - la mise à jour de l'article 25 « Nomination et pouvoirs des directeurs généraux délégués » des statuts relative à la limite d'âge statutaire du directeur général délégué,
 - une délégation de compétence (et de pouvoirs) à conférer au Conseil d'administration en matière d'augmentations du capital réservée à une catégorie de personnes.

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 2022 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, toutes informations justifiant de ses pratiques en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale. Vous trouverez ces informations en page 70 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 2022), lequel fait l'objet d'un dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après le « **Document d'enregistrement universel** » ou l'« **URD** »).

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 de l'exercice 2022 ainsi que les comptes annuels dudit exercice 2022 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) laquelle est intégrée sous le nouveau format électronique européen (ESEF) XHTML (comme le requiert la réglementation applicable) et 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 impacts de la pandémie (survenue en 2020) qui s'est prolongée en 2021 et 2022 (et de la guerre en Ukraine) sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sur les perspectives sont indiqués notamment au fil du texte des paragraphes 1.1.1 et 1.2.2 des présentes. Il est fait en outre renvoi exprès aux notes annexes aux états financiers de l'exercice 2022 et plus spécialement à la note 1 de l'annexe des comptes consolidés 2022 pour toutes informations complémentaires.

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2023 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	STRATÉGIE	11
1.1.4	OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS	12
1.1.5	INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES	13
1.2	EVOLUTION ET PERSPECTIVES	14
1.2.1	EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE	14
1.2.2	PERSPECTIVES	14
1.2.3	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE	14
1.3	ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX	15
1.3.1	BILAN	15
1.3.2	COMPTE DE RESULTAT	15
1.3.3	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ECOULE ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX	15
1.3.4	DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT	15
1.3.5	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	15
1.3.6	PRÊTS À MOINS DE 3 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/ PME/ ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIEN DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT	15
1.3.7	ENGAGEMENTS HORS BILAN	15
1.4	ACTIVITE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS	16
1.5	EXPIRATION DU MANDAT D'UN DES COMMISSAIRE AUC COMPTES TITULAIRES- RENOUVELLEMENT	16
1.6	DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	17
1.7	REPORTING EPRA AU 31 DECEMBRE 2022	18
1.8	DIVIDENDES /PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	18
2.	FACTEURS DE RISQUES	20
2.1	SYNTHESE DES PRINCIPAUX RISQUES	20
2.2	GESTION DES RISQUES	21
2.2.1.	RISQUES OPERATIONNELS	21
2.2.2.	RISQUES REGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES	24
2.2.3.	RISQUES ASSOCIÉS A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES	27
2.2.4.	RISQUES EXTRA-FINANCIERS	28
2.2.5.	ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES	31

2.3	GOUVERNANCE DES RISQUES	31
2.3.1	ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE	31
2.3.2	PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	32
3.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	34
3.1	PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE	34
3.1.3	CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	34
3.1.4	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	35
3.1.5	PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX.....	51
3.1.6	EVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ	54
3.2	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES.....	55
3.2.1	MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)	56
3.2.2	MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), MEMBRES DU COMITE D'AUDIT ET CENSEUR.....	59
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)	62
3.4	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT (ARTICLE L. 22-10-11 DU CODE DE COMMERCE).....	64
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 2022 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE)	65
3.5.1	TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	65
3.5.2	RAPPORT SUR L'UTILISATION DES DELEGATIONS DE COMPETENCE	67
4.	RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2022 (EXTRAITS DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE DE FONCIERE INEA DECRITE AU CHAPITRE 4 DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL)	70
4.1	DEMARCHE RSE	70
4.2	SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025	70
	SYNTHESE DES ENGAGEMENTS	71
	AVANCEMENT PAR AXE.....	71
4.2.1	AXE 1 : ETRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE	72
4.2.2	AXE 2 : ACCENTUER LE CARACTERE DURABLE DU PATRIMOINE	72
4.2.3	AXE 3 : ACCENTUER LE CARACTERE DURABLE DU PATRIMOINE	73
5.	INFORMATIONS SUR LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ET SON CAPITAL	75
5.1	ACTIONNARIAT	75
5.1.1	ACTIONNARIAT D'INEA DETENANT PLUS DE 5 % DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE.....	75
5.1.2	PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL	76

5.1.3	ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2022	76
5.1.4	FRANCHISSEMENTS DE SEUILS.....	76
5.1.5	DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE	77
5.1.6	EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	77
5.2	TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	77
5.2.1	ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES.....	77
5.2.2	RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ACTIONS GRATUITES	78
5.2.3	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2022).....	80
5.3	RACHAT D'ACTIONS PROPRES	80
5.3.1	INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2022 (ARTICLE L 225-211 DU CODE DE COMMERCE	80
5.3.2	RENOUVELLEMENT DE L'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.....	81
5.4	BILAN ANNUEL 2022 DU CONTRAT DE LIQUIDITE.....	83
5.5	OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	84
6.	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	85
II.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2023 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	86
	ANNEXE DU RAPPORT (SYNTHESE DU TEXTE DES RESOLUTIONS)	88

I. **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2023 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

2022 a été une année à deux visages sur les marchés immobiliers :

- Un premier semestre marqué par une bonne reprise de l'activité locative, et de forts volumes d'investissement, voire même une certaine euphorie marquant la fin de la période Covid;

- un second semestre marqué lui par l'incertitude géopolitique et économique suite au début de la guerre en Ukraine, et un fort attentisme sur les marchés immobiliers, avec un quasi-arrêt des transactions au 4ème trimestre.

Malgré ce contexte, INEA est restée active toute l'année, s'adaptant aux changements de son environnement et de ses marchés.

Ainsi, INEA a pris position sur 5 nouvelles opérations immobilières pour un volume global d'investissement de 102 millions d'euros. Parmi elles:

- 2 immeubles de bureaux déjà en exploitation situés à Toulouse et Au Mans, permettant de pondérer le risque locatif pris sur les dernières VEFA bureaux en blanc ;

- 3 parcs d'activité acquis par sa filiale Flex Park en VEFA et en blanc, situés à Mérignac, Toulouse et Trappes.

Deux immeubles ont par ailleurs été cédés en 2022 (à Toulouse et Mérignac), à un prix moyen supérieur de 17% aux valeurs d'expertise, expliquant le résultat de cession de 1,9 M €.

Au niveau locatif, une soixantaine de baux ont été signés, portant sur plus de 43.000 m². La belle résilience du patrimoine en exploitation a néanmoins été tempérée par l'attentisme palpable des grandes entreprises sur les prises à bail de grandes surfaces, qui ralentit la commercialisation des dernières VEFA livrées. Ainsi la hausse du taux de vacance EPRA du patrimoine, qui s'établit à 10,4% fin 2022 contre 9% fin 2021, est imputable au ralentissement du rythme de remplissage des dernières VEFA bureaux. Hors impact de ces immeubles, le taux de vacance aurait reculé à 5,5% cette année (contre 5,9% l'an dernier sur ce même périmètre).

Le contexte de marché en Régions (voir Chapitre 1.1 des présentes) offre des perspectives favorables pour ces immeubles.

Compte de résultat

La Société réalise un très bon exercice 2022, avec un résultat net qui s'établit à 58,1 millions d'euros, en hausse de 7% sur douze mois. L'exercice est marqué par une solide croissance opérationnelle, combinée à une très forte revalorisation du patrimoine.

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 13 % sur 12 mois, à 58,5 millions d'euros. Cette hausse est portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles (+7,4%) et par la bonne progression des revenus du patrimoine à périmètre constant (+4,1% dont 1,9% liés à l'indexation des loyers).

Malgré le contexte actuel, le patrimoine d'INEA s'est révélé particulièrement résilient et a continué à s'apprécier avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles très significative de 31,9 millions d'euros en 2022.

Analyse de la rentabilité

Les très bons résultats 2022 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 5 % sur 12 mois, à 24,4 millions d'euros.

Les résultats financiers 2022 d'INEA combinent ainsi solide croissance opérationnelle et forte prise de valeur du patrimoine, ce qui, dans un contexte de marché chahuté, met en lumière la pertinence du positionnement immobilier de la foncière.

Expertise du Patrimoine

L'ensemble du patrimoine d'INEA (immeubles livrés à fin 2022 plus 4 immeubles en cours de construction) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement par les deux experts immobiliers de la Société, BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières. Cette expertise a fait ressortir un taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé de 5,78 %, contre 5,87 % fin 2021.

Les autres immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

Au 31 décembre 2022, la valeur droits compris du patrimoine ressort ainsi à 1 224 millions d'euros, en progression de 12 % sur 12 mois.

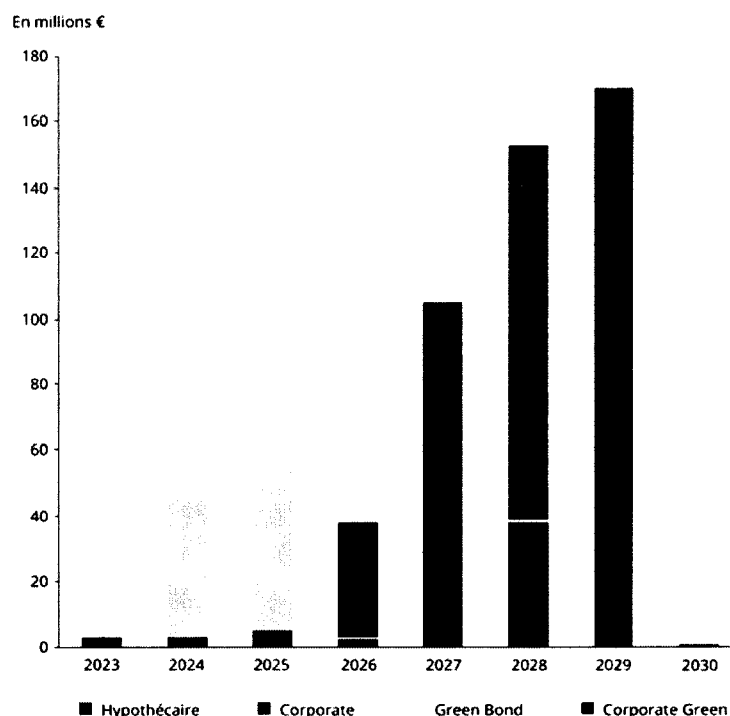
1.1.2 STRUCTURE FINANCIERE

Au 31 décembre 2022, le total du bilan dépasse le milliard d'euros.

Les fonds propres ont augmenté de 34%, passant de 456 à 610 millions d'euros, essentiellement lié à l'augmentation de capital réalisée en juin 2022.

Les immeubles de placement (1) sont en forte hausse de 124 millions d'euros suite à l'entrée en exploitation au cours de l'exercice 2022 de 3 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 37 millions d'euros et comprennent essentiellement les dettes à moins d'un an (21 millions d'euros) et des dettes fournisseurs pour 15 millions d'euros.



Au 31 décembre 2022, l'endettement tiré de la Société s'élève à 434 millions d'euros.

La maturité moyenne de la dette est de 4,0 ans, et son coût est en légère hausse à 2,20% (1,92 % hors obligataire) au 31 décembre 2022, contre 2,01 % en 2021. La dette d'INEA est "green" à 80 % et couverte à 77 % contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2022, la Société respecte le niveau des covenants bancaires :

	Covenants	31/12/22
Ratio d'endettement financier (LTV EPRA) (1)	< 55 %	42,1%
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) (2)	> 1,2	2,6
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) (3)	> 2,0	4,5

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine. La Société a adopté au 31 décembre 2022 la méthodologie préconisée par l'EPRA pour le calcul du LTV.

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

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

Actif net réévalué

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

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

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

Les très bons résultats dégagés en 2022 permettent d'effacer, sur l'exercice, l'effet dilutif de l'augmentation de capital réalisée en juin.

Ainsi, malgré la hausse de 28% du nombre d'actions, les Actifs Nets Réévalués (ANR EPRA) par action sont tous en hausse sur 12 mois :

(en milliers d'euros)	EPRA		
	NRV (valeur nette de reconstitution)	NTA (valeur nette de continuation)	NDV (valeur nette de liquidation)
	31/12/22	31/12/22	31/12/22
Capitaux propres IFRS – part du Groupe	610 011	610 011	610 011
À inclure/exclure :			
Instruments Hybrides			
Actif net réévalué (ANR) dilué	610 011	610 011	610 011
À inclure :			
Réévaluation d'immeubles de placements disponibles à la location			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances de location-financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
ANR dilué à la juste valeur	610 011	610 011	610 011
À exclure :			
Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste Valeur			
Juste valeur des instruments financiers	(14 802)	(14 802)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(59)	
À inclure :			
Juste valeur de la dette à taux fixe			9 453
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	48 787		
ANR	643 996	595 149	619 464
<i>Nombre d'actions (hors autodétenues)</i>	<i>10 812 317</i>	<i>10 812 317</i>	<i>10 812 317</i>
ANR par action (en €)	59,6	55,0	57,3

1.1.3 STRATÉGIE

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

La crise de la Covid-19 a accentué les tendances sociétales à l'œuvre : attractivité des territoires régionaux, décentralisation, besoin en immobilier flexible et performant sur le plan environnemental. Depuis sa création, INEA a misé sur la constitution d'un patrimoine neuf, adapté à tous les modes de travail (y compris flex buildings, coworking, ou plus simplement espaces collaboratifs, modulables, connectés, accessibles), et répondant aux exigences environnementales. Ses immeubles de bureaux sont à taille humaine, dotés à titre d'exemple de terrasses et d'espaces extérieurs, en un mot compatibles avec la nouvelle donne. Ses parcs d'activité, situés à des emplacements stratégiques à l'entrée des villes, offrent des prestations de qualité à des loyers économiques aux PME, artisans, e-commerçants et petits industriels qui ne trouvent pas aujourd'hui de bâtiments adaptés à leurs nouveaux besoins liés à l'essor de la logistique urbaine.

À fin 2022, INEA dispose d'un patrimoine de 1,2 Mds € réparti dans les principales métropoles régionales : Lyon, Lille, Aix/Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg. Ses immeubles sont neufs – 8 ans d'âge en moyenne –, répondent aux dernières normes thermiques et environnementales (près de 70 % respectent a minima la RT 2012 ou équivalent). Les qualités intrinsèques du patrimoine constitué, combinées aux efforts déployés depuis 10 ans en matière de gestion environnementale, permettent au patrimoine d'INEA d'afficher un niveau de consommation énergétique très performant, à 101 kWh/m² en 2022, soit 31% de moins que la moyenne du parc français (146 kWh/m² selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable).

La sobriété énergétique est une réalité sur le patrimoine d'INEA, au bénéfice de la foncière, qui n'a pas de capex green à envisager, mais aussi de ses locataires, qui bénéficient de charges locatives compétitives.

L'objectif d'INEA est de poursuivre dans cette voie, en proposant dans les principales métropoles régionales des produits immobiliers de qualité, répondant aux exigences environnementales et sociétales, à même de se valoriser dans le temps pour soutenir la performance financière de la Société. Cette stratégie immobilière se veut pragmatique, toujours en phase avec les évolutions de marché et le contexte macro-économique.

1.1.4 OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS

Après le succès de son premier plan stratégique 2017-2021, INEA vise une taille de patrimoine de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026, en misant sur 3 axes de développement :

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

En misant sur l'expérience acquise en régions depuis plus de 15 ans, son agilité et sa capacité d'adaptation au marché, INEA compte allier croissance et rentabilité dans les années à venir.

La performance extra-financière de la Société sera l'un des facteurs clés de son succès économique.

Grâce à un positionnement pionnier et exigeant, INEA est devenue l'un des leaders du Green Building en France. Son patrimoine est déjà en phase avec les objectifs 2030 de la France, tant en termes de sobriété énergétique (Dispositif éco-énergie tertiaire) que de neutralité carbone (l'intensité carbone de son parc étant déjà inférieure de 65 % au niveau requis en 2030 par la stratégie nationale bas carbone).

INEA entend conserver cet avantage concurrentiel et continuer à être pionnière sur les sujets RSE, environnementaux en particulier, en s'appuyant une politique RSE ambitieuse (voir Chapitre 4).

Comme en 2022, INEA compte allier dans les années à venir performance financière et extra-financière.

1.1.5 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

1.1.5.1 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 96 561 m².

Les immeubles acquis en 2020 et 2021 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices.

En 2022, 3 nouveaux actifs sont entrés en exploitation pour un total de 24 273 m² :

le 28 février, l'immeuble de bureaux « Irizium » d'une surface de 4 809 m² situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon

le 7 avril, l'immeuble de bureaux « Le Stadium » de 6 744 m² situé dans le parc d'activités OL City à Décines-Charpieu à l'est de Lyon.

le 20 juin, l'immeuble de bureaux « Woodparc » situé à Toulouse et offrant une surface locative de 12 720 m², entièrement prise à bail par EDF et une crèche.

Par ailleurs, des VEFA ou promesses d'achat ont été signées dans le courant de l'année, portant sur un immeuble de bureau entièrement loué et situé au Mans d'une part, et sur une VEFA de bureau en blanc située à Aix-en-Provence et dont la livraison est prévue au second semestre 2024.

En parallèle, INEA a procédé à 4 cessions sur l'exercice 2022 pour un montant global de 16,0 millions d'euros:

- cession, en date du 18 février, de l'immeuble de bureaux « Citrus » (bâtiment A) situé à Toulouse
- cession, en date du 31 mars, de l'immeuble « Smile » situé à Mérignac
- cession, en date du 6 mai, de 3 derniers lots du bâtiment B de l'immeuble « Eurasanté » situé à Lille
- enfin cession, en date du 4 août, d'un lot du bâtiment B de l'immeuble « Les Baronnie » situé à Marseille.

1.1.5.2 Investissements en cours de réalisation

Au 31 décembre 2022, 9 opérations sont en cours de construction ou d'acquisition, représentant 64.472 m² à livrer au cours des deux prochains exercices.

Livraisons 2023

- 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
- Un immeuble de bureaux « Le Landing », d'une surface de 10 779 m², situé à Toulouse Blagnac
- Un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux, à proximité immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean, et proposant une surface locative de 3 166 m².
- Un ensemble de bureaux « Arko » de 9 315 m² situé au cœur de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc à Mérignac. Sa livraison est prévue en trois phases entre 2023 et le 1er trimestre 2024.
- Un immeuble de bureaux « Cyber Place » d'une surface de 6 473 m² et situé dans la ZAC Atalante-ViaSilva, à cheval entre Rennes et Cesson-Sévigné.
- Un ensemble d'activité « Les Portes de la Soie » situé au sein du quartier d'affaires de Carré de Soie à Vaulx-en-Velin près de Lyon, et offrant une surface locative de 10 871 m². Sa livraison est prévue en deux phases au second semestre 2023.
- Un immeuble de bureaux "Auriga" situé au cœur de la zone tertiaire Novaxis-Novaxud du Mans. Il offre une surface totale de 7 500 m² entièrement loué au locataire STMicroelectronics.

Livraisons 2024

- Un ensemble de bureaux "Atravaia" situé à Aix-en-Provence et développant une surface totale de 5 015 m²
- Un ensemble de bureaux "Nexus" de 8 825 m², situé au coeur de la ZAC Cambacérés à Montpellier.

1.2 EVOLUTION ET PERSPECTIVES

1.2.1 EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

La Société devrait connaître une nouvelle phase de forte croissance au cours des prochains exercices, compte tenu de l'entrée en exploitation progressive entre 2023 et fin 2024 de son pipeline d'opérations en cours de construction d'une part, et des futures acquisitions qui seront réalisées dans le cadre de l'atteindre de son nouvel objectif de taille d'autre part (voir paragraphe suivant).

La Société maintient son positionnement immobilier basé sur l'immobilier de bureaux neufs en régions, qui se révèle particulièrement pertinent au regard des attentes des utilisateurs, des nouveaux modes de travail et des exigences sanitaires actuelles. Elle poursuivra le développement de sa filiale Flex Park, qui propose des immeubles d'activité neufs parfaitement adaptés aux contraintes de la logistique du dernier kilomètre (« logistique urbaine »).

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

1.2.2 PERSPECTIVES

La Société a pour ambition de poursuivre sa croissance et d'atteindre un patrimoine d'une valeur de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026.

Ce développement, assis sur l'expérience acquise après plus de 15 ans sur le marché des régions, passera par l'activation de trois leviers :

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

Dans cet effort de croissance, la Société restera bien entendue attentive au contexte de marché, et notamment aux incidences de la guerre en Ukraine sur l'économie mondiale et l'environnement de taux. Même si à la date de publication du Document d'enregistrement universel, la Société n'a pas constaté d'impact direct ou indirect de la crise ukrainienne sur son activité, il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme de cette crise.

La Société s'attend par ailleurs à un renforcement du cadre réglementaire en matière environnement, après l'entrée en vigueur en 2022 de la RE 2020 et la mise en œuvre effective du Dispositif éco-énergie tertiaire. INEA entend donc poursuivre sa politique RSE pragmatique et volontaire menée depuis près de 10 ans pour continuer à proposer un parc immobilier énergétiquement sobre, peu émissif en gaz à effet de serre, et performant économiquement pour ses locataires.

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

La Société a réalisé une augmentation de capital significative en 2022 (augmentation du nombre d'actions de 28%) et n'a aucune échéance de remboursement significative de sa dette avant 2027. Elle n'envisage donc pas de changement significatif de sa situation financière ou commerciale.

1.3 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

1.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2022, le total du bilan d'INEA s'élève à 748,6 millions d'euros, en hausse de 12,3 % sur douze mois (666,4 millions d'euros au bilan 2021). Les capitaux propres à fin 2022, d'un montant de 333,5 millions d'euros sont à comparer au montant de 242,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

1.3.2 COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2022 s'élève à 47,7 millions d'euros, contre 43,6 millions d'euros pour l'exercice 2021, tandis que le résultat net comptable au 31 décembre 2022 est en hausse avec un bénéfice de 7,76 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 2022 (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 2022.

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 2022 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 2022 (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 d'INEA) a octroyé en 2018 un financement d'une durée initiale de 2 ans – prorogeable d'un an – à la société FAP Aménagement (groupe ALSEI), en vue de porter la charge foncière.

Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire (intégralement libéré à ce jour) de 5 millions d'euros émis par la SAS FAP Aménagement. Sur accord des Parties, l'échéance de cet emprunt (garanti par la société ALSEI) a été prorogée au 31 décembre 2023. Cet emprunt obligataire est assorti de BSA qui, exercés, permettraient à Flex Park de prendre une participation jusqu'à 40 % du capital de la société FAP Aménagement.

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 2022 (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 2022

- **Filiales :**

- SCI PA (détenue à 99%), société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
- SCI Alpha 11 Marbeuf (détenue à 100%), société civile au capital de 1 500 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
- SAS Flex Park (détenue à 99,99%), société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;

- **Participations :**

- Néant.

Pour plus d'informations, il convient de se reporter aux notes du paragraphe 3.1 « Actif immobilisé » de la note 3 du chapitre 6 relatif aux comptes sociaux et à la note 3.16 « Filiales et participations » en page 178 de l'URD.

Filiales et participations acquises ou cédées au cours de l'exercice 2022

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 2022 (page 126 du Document d'enregistrement universel) et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes de l'annexe précitée (page 142 de l'URD). 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 EXPIRATION DU MANDAT D'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES- PROPOSITION DE RENOUELEMENT

La société PricewaterhouseCoopers Audit

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en octobre 1998 pour une durée de six exercices (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), la société PricewaterhouseCoopers Audit a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 28 février 2005) pour une durée de six exercices;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 10 mai 2011) pour une nouvelle durée de six exercices ;
- une troisième fois (par l'Assemblée du 17 mai 2017) pour une nouvelle durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

Suivant la recommandation du Comité d'audit (prescrite par l'article L823-19 du code de commerce à destination du Conseil d'administration), il sera proposé de renouveler la société PricewaterhouseCoopers Audit pour un dernier mandat de 6 exercices.

1.6 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. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

	Article D. 441-14 : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-6 : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées		X						X					
Montant total des factures concernées HT		67 912	-	-	65 566			93 813	752 586	12 355	189 676		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT		0,42%			0,40%		X						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT	X							0,16%	1,30%	0,02%	0,33%	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 D. 441-6 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (Préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours						☐ Délais contractuels : (Préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours						

1.7 REPORTING EPRA AU 31 DECEMBRE 2022

Toutes informations sont communiquées au paragraphe 5.3 page 108 et suiv. du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'informations.

1.8 DIVIDENDES /PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC telles qu'indiquées page 28 de l'URD. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2022, 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 2023 au titre de l'exercice 2022) 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 2024 au titre de l'exercice 2022). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par INEA.

Les dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé aux actionnaires de statuer sur la résolution suivante :

« 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 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 2020 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés sera de 0,68 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 rappelle 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.

2. FACTEURS DE RISQUES

2.1 SYNTHESE DES PRINCIPAUX RISQUES

Lors de sa séance du 20 septembre 2022, le Comité d'Audit de Foncière INEA a procédé, avec la Direction générale, à la réévaluation des risques auxquels la Société est exposée dans le cadre de son activité.

Conformément aux recommandations de l'AMF, il a été tenu compte dans cette analyse des points d'attention suivants :

- le lien entre les risques climatiques et les états financiers ;
- les informations spécifiques à fournir au titre de la continuité d'exploitation et du risque de liquidité ;
- le suivi des effets financiers éventuels de la pandémie de la Covid-19, même si la visibilité sur ce sujet a été jugée meilleure que l'an dernier.

Il est fait renvoi exprès au tableau de synthèse des facteurs de risques spécifiques à INEA figurant au paragraphe 2.1 (en page 32) du Document d'enregistrement universel.

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

L'analyse des risques liés aux opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats est détaillée au paragraphe 5.2.2 page 107 du Document d'enregistrement universel.

2.2 GESTION DES RISQUES

2.2.1. RISQUES OPERATIONNELS

Risques liés à l'environnement économique

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

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

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

Avec la pandémie de la Covid-19 et la guerre en Ukraine qui a démarré en février 2022, l'environnement géopolitique et économique international comme national est devenu très incertain. L'année 2022 a ainsi été marquée par la volatilité des agents économiques, l'inflation et la hausse des taux d'intérêt.

Cet environnement peu favorable est un facteur d'aggravation des risques inhérents à l'activité immobilière.

Néanmoins, après une chute de plus de 35% en moyenne en France en 2020, l'activité locative s'est bien reprise en 2021 et en 2022 (voir paragraphe 1.1.1 ci-avant).

Au niveau locatif, le spectre des faillites d'entreprises s'est éloigné et les entreprises ont retrouvé le chemin de la croissance.

INEA fait toutefois le constat, comme en 2021, que les grandes entreprises ont peu animé le marché locatif, différant encore leurs projets immobiliers faute de visibilité sur l'amélioration de leur situation commerciale, ou sur les impacts des nouveaux modes de travail (télétravail, flex-office, conditions sanitaires au bureau, etc.).

La Direction juge que la qualité de sa base locative et la typologie des immeubles de son patrimoine sont les meilleures protections face aux risques opérationnels ci-dessus mentionnés :

- la base locative du patrimoine est robuste et offre des garanties de sécurisation des revenus :
 - 68 % des locataires sont des sociétés de plus de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, essentiellement des filiales de groupes nationaux ou internationaux,
 - peu de locataires œuvrent dans des secteurs d'activité qui ont été directement impactés par les mesures sanitaires mises en place en 2020 et 2021.
- la typologie d'immeubles proposée par INEA à ses locataires s'avère adaptée aux nouvelles contraintes :

- les loyers proposés par INEA en Régions sont "économiques" (152 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs (172 euros/m² pour les bureaux et 96 euros/m² pour les locaux d'activités)) et peuvent supporter une indexation soutenue dans un contexte inflationniste ;
- les immeubles d'INEA sont adaptables à tous les modes de travail et répondent aux besoins actuels des entreprises ; ils sont situés en Régions, où les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail sont plus courts qu'en Ile-de-France, et l'environnement humain moins dense, ce qui rend moins nécessaire le recours au télétravail,
- les immeubles d'INEA sont neufs, dans des marchés régionaux qui deviennent pour certains sous-offreurs en matière de produits neufs (voir paragraphe 1.1.1 ci-avant).

Les trois années de conjoncture difficile depuis la crise de la Covid-19 a mis en lumière l'attractivité des Régions et la pertinence du business model de la Société.

Ainsi, le patrimoine d'INEA a continué à s'apprécier en 2022, tant à périmètre constant qu'au niveau des actifs expertisés pour la première fois. Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts a continué à se compresser ; il est de 5,78 % au 31 décembre 2022 contre 5,87 % douze mois plus tôt. Le patrimoine d'INEA se montre donc particulièrement résilient face dans un contexte économique dégradé.

La Direction n'a donc pas conclu à une aggravation des risques opérationnels, qui restent au niveau d'évaluation de 2021.

INEA reste cependant attentive à l'évolution de la situation macroéconomique. Comme l'an dernier, elle relève une exposition plus forte au risque de dégradation du taux d'occupation sur son patrimoine en développement. En effet, les immeubles qu'acquiert INEA sont généralement des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) non précommercialisées (VEFA dites « en blanc »). C'est en assumant ce risque de commercialisation et en louant ces VEFA acquises « en blanc » qu'INEA crée de la valeur. Or comme il peut s'écouler douze à vingt-quatre mois entre l'acquisition et la mise en exploitation (livraison) d'un immeuble, une dégradation de l'environnement économique durant cette période serait à l'évidence préjudiciable à la commercialisation de ces VEFA.

Ainsi la hausse du taux de vacance en 2022 (10,4% contre 9,0% fin 2021) est directement imputable au ralentissement du rythme de commercialisation des VEFA livrées post-COVID (le taux de vacance hors VEFA récentes étant lui en baisse (5,5% contre 5,9% fin 2021)). La bonne dynamique des marchés régionaux (voir paragraphe 1.1.1 ci-avant) offre néanmoins des perspectives rassurantes pour ces actifs.

Par ailleurs, INEA prend en compte ce risque inhérent à sa stratégie d'investissement en négociant auprès des promoteurs-vendeurs des garanties locatives sur les acquisitions qu'elle a concrétisées, visant à couvrir sur une période déterminée (majoritairement douze mois à compter de la livraison) l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non-commercialisation de l'immeuble à sa livraison. Ce système offre à INEA un double avantage :

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

La Direction générale d'INEA, qui suit également trimestriellement l'évolution du taux d'occupation de son patrimoine et du taux de pré-commercialisation de ses immeubles en cours de construction, a analysé cet indicateur clé afin d'adapter sa politique d'investissement en conséquence. Ainsi en 2022, INEA a privilégié l'acquisition d'immeubles existants et entièrement loués plutôt que de nouvelles VEFA en blanc (voir partie 1.3 de l'URD) afin de pondérer son risque locatif. Pour autant, la Société n'a pas envisagé de stopper totalement les investissements « en blanc » pour aller vers des produits plus sécurisés, le temps de commercialiser le pipeline d'opérations.

Risque d'acquisition

En 2022, INEA est restée très active sur le marché de l'investissement, avec plus de 100 millions d'euros de nouveaux engagements, mais a adapté sa stratégie d'investissement au marché. Elle a concrétisé deux opérations de bureaux en VEFA qui avaient été initiées en 2021, mais pour le reste, s'est positionnée sur des actifs moins soumis à l'aléa de taux de ou de commercialisation :

- sur deux immeubles de bureaux déjà en exploitation et entièrement loués à des locataires de grande qualité, situés à Toulouse (EDF) et Le Mans (STMicroelectronics) ;
- et sur trois parcs d'activité nouvelle génération à construire à Mérignac, Toulouse et Trappes, une typologie d'actifs plébiscitée par les entreprises qui peinent aujourd'hui à trouver des immeubles d'activité adaptés aux contraintes de la logistique urbaine.

En adaptant ainsi sa stratégie d'investissement en 2022, INEA a donc acté une hausse du risque d'acquisition sur les VEFA en blanc, dont le prix dépend de la combinaison de plusieurs facteurs sur lesquels la visibilité est désormais moindre (ampleur de la hausse des coûts de construction, et notamment impact de la nouvelle réglementation RE 2020, évolution attendue des loyers, hausse des coûts de financements, etc.).

La probabilité d'occurrence de ce risque a donc été relevé au niveau "élevé", mais son impact net a été maintenu au niveau "modéré". En effet, INEA s'appuie sur son expérience de plus de 15 ans dans les marchés régionaux et également sur un réseau de *brokers* expérimentés, implantés dans les régions (BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, etc.), pour gérer son risque d'acquisition et articuler des prix d'achat qui lui semblent justes au vu des données de marché. Notons par ailleurs qu'avec la croissance de la Société et la hausse de la part de son patrimoine en exploitation, le risque d'acquisition tend mécaniquement à se marginaliser.

Risque d'obsolescence

Ce risque, baptisé "risque d'innovation" dans les précédents Documents d'Enregistrement Universels, a été renommé pour plus de clarté. Il correspond au risque d'inadéquation des produits immobiliers aux besoins des utilisateurs.

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

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

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

Les entreprises sont nombreuses à avoir acté en 2021 pour leurs salariés une dose de télétravail hebdomadaire.

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

Sur le plan environnemental, la pression s'accroît également avec l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations exigeantes, au niveau national (Dispositif éco-énergie tertiaire, RE 2020) comme européen (Taxonomie européenne). Le risque d'obsolescence des actifs immobiliers est accru.

La conviction de l'équipe dirigeante d'INEA est qu'un changement de paradigme s'est opéré en 2022 en matière d'action environnementale, et que l'on est passé de l'incitation à agir à l'obligation d'agir.

Face à cette double tendance, la Direction d'INEA a relevé la probabilité d'occurrence du risque d'obsolescence au niveau "élevé", mais a maintenu son impact net au niveau "mineur", compte tenu de la parfaite adéquation de son patrimoine d'une part aux nouvelles exigences du marché locatif, et d'autre part aux objectifs réglementaires français comme européens en matière environnementale (voir le chapitre 4 du Document d'enregistrement universel).

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. Les ressources humaines dédiées à la gestion de la foncière sont ainsi regroupées dans la société GEST, qui mène à bien sa mission en s'appuyant également sur des prestataires externes spécialisés.

Cette organisation tend à aligner les intérêts de l'équipe dirigeante et ceux des actionnaires, GEST étant actionnaire d'INEA à hauteur de 13,1 %. Cet alignement des intérêts a d'ailleurs été réitéré et renforcé au cours de l'année 2022, GEST ayant suivi l'augmentation de capital réalisée par INEA.

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

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

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

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

La Direction a ainsi acté lors de sa revue annuelle des risques un maintien de la probabilité d'occurrence du risque de contrepartie au niveau "faible".

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.

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

Ces risques sont cependant atténués du fait qu'INEA :

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

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

L'année 2022, marquée par l'entrée en vigueur de la RE 2020 et la mise en application concrète du Dispositif Eco-énergie tertiaire, préfigure probablement le déploiement d'un futur "arsenal réglementaire vert", nécessaire à la France pour atteindre les objectifs ambitieux qu'elle a fixés pour le secteur immobilier, qui est toujours responsable de 43 % des consommations énergétiques et près du quart des émissions de gaz à effet de serre en France.

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

INEA a largement anticipé cette évolution vers un immobilier durable et efficient et se trouve à fin 2022 particulièrement bien positionnée par rapport à ces nouvelles réglementations. Comme expliqué au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès, son patrimoine est déjà parfaitement en phase avec les objectifs 2030 de la France, tant en matière de sobriété énergétique (près de 90 % des immeubles de bureaux d'INEA respectent déjà les objectifs 2030 du récent Dispositif Eco-Énergie Tertiaire) que de contribution à la neutralité carbone (l'intensité moyenne du parc d'INEA en 2022 étant déjà inférieure de 65% à l'objectif 2030 fixé dans la Stratégie Nationale Bas Carbone de la France).

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

Pour ces raisons, la Direction a acté lors de sa revue annuelle des risques un relèvement de la probabilité d'occurrence du risque réglementaire au niveau "moyen", mais a maintenu son impact net au niveau "mineur".

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Il ne peut être exclu qu'INEA puisse être confrontée (dans le courant de son quotidien) à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, des administrations ou des tiers.

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

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

La Société bénéficie depuis le 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 relevée de 60 % à 70 %. Cette mesure concerne tant les sociétés ayant opté pour le régime SIIC que leurs filiales ayant opté pour le régime.

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

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

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

- un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC (cette condition ne s'applique pas lorsque les actionnaires sont eux-mêmes des SIIC). À défaut le régime fiscal de faveur est remis en cause. En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice (à défaut, la sortie à la fin de l'exercice est définitive). Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sauf les plus-values immobilières qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats, taxées au taux de 19 %. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise, les plus-values latentes sur les actifs immobiliers étant toutefois soumises à l'IS au taux réduit de 19 %, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes. Si le seuil de 60 % devait être dépassé une nouvelle fois au cours de ces périodes, la sortie du régime serait définitive ;
- les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant de bénéfices exonérés distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent chez ces actionnaires. Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

INEA est en conformité avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à ce jour à être redevable de cette imposition. Néanmoins, le respect de cette obligation ne peut être garanti dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence.

Rappelons que l'article 50 des statuts d'INEA vise à faire supporter cet impôt aux seuls actionnaires concernés.

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

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

Risque de hausse des taux d'intérêt

L'année 2022 a été marquée par une forte remontée des taux d'intérêt long terme. Alors que l'OAT à 10 ans (obligations du Trésor) était de 0,23% en début d'année, elle clôt l'exercice à près de 3,0%.

L'annonce d'un plan de relance massif aux Etats-Unis et le retour brutal de l'inflation, principalement liée à l'explosion des prix de l'énergie et à la désorganisation des chaînes logistiques au plan mondial, entraînent une remontée marquée des taux d'intérêt long terme.

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

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

- 25% de la dette utilisée au 31 décembre 2022 est contractée à taux fixe,
- et la dette à taux variable fait l'objet d'une politique de couverture du risque de taux par la mise en place de CAP ;
- aboutissant ainsi au 31 décembre 2022 au fait que 77 % de la dette d'INEA est sécurisée et ne peut subir de variation de son coût.

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. Néanmoins, la Société est exposée à la remontée des taux d'intérêt sur la partie non couverte de sa dette, et au renchérissement du prix des couvertures pour les dettes futures qu'elle aurait à couvrir.

Sur la base de l'Euribor 3M et du capital restant dû au 31 décembre 2022, une hausse de 1 % de cet index aurait ainsi un impact de 1.315 milliers d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.

La Direction a ainsi acté lors de sa revue annuelle des risques un relèvement de la probabilité d'occurrence du risque de hausse des taux d'intérêt au niveau "élevé", avec un maintien de l'impact net au niveau "modéré".

Risque de liquidité

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

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

La Société se prémunit contre le risque de liquidité en maîtrisant son niveau d'endettement. Avec la réalisation d'une augmentation de capital de 107,3 millions d'euros en juin 2022 et la poursuite de l'appréciation de son patrimoine, la Société a vu son ratio LTV EPRA s'abaisser à 42,1 % au 31 décembre 2022 (la Direction générale s'est fixé comme objectif de ne pas dépasser le seuil de 50 %, gage de prudence par rapport au covenant bancaire de 55 %).

La Direction générale veille en outre à étaler les échéances de remboursement de ses dettes, de manière à ne pas constituer une échéance dont le montant trop significatif lui ferait courir un risque de renouvellement. Elle anticipe souvent de plusieurs mois les échéances de remboursement significatives. Au premier trimestre 2022, INEA a levé un nouveau crédit corporate (Sustainability Linked Loan) de 120 millions d'euros (rehaussable à 170 millions d'euros) pour faire face au remboursement de son crédit corporate inaugural de 100 millions d'euros arrivant à échéance en juillet 2022 et financer sa croissance.

Ainsi, INEA n'a aucune échéance de remboursement significative avec 2027 :

L'Echéancier d'amortissement de la dette tirée figure en page 38 du Document d'enregistrement universel. Il y est fait renvoi exprès.

Le dernier crédit corporate levée en 2022 (Sustainability Linked Loan) est un financement à impact dont les engagements extra-financiers portent sur l'ensemble du patrimoine en exploitation : un mécanisme de bonus/malus de plus ou moins 10 bps sera appliqué en fonction de l'atteinte des objectifs retenus (baisse des consommations énergétiques et réduction de l'enfouissement des déchets produits sur le patrimoine d'INEA).

À fin décembre 2022, près de 80 % de la dette d'INEA est « verte », assortie de critères RSE exigeants, alignés sur les dernières réglementations environnementales en vigueur.

Avec ce type de financements, INEA s'assure l'accès au crédit en jouant le jeu de l'alignement des performances financière et extra-financière.

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 2022 page 133 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 2022 précitées figurant en page respectivement 131 et 144 du Document d'enregistrement universel ;
- 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 2022 figurant en page 144 du Document d'enregistrement universel qui donne toute information utile à ce sujet.

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

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

2.2.4. RISQUES EXTRA-FINANCIERS

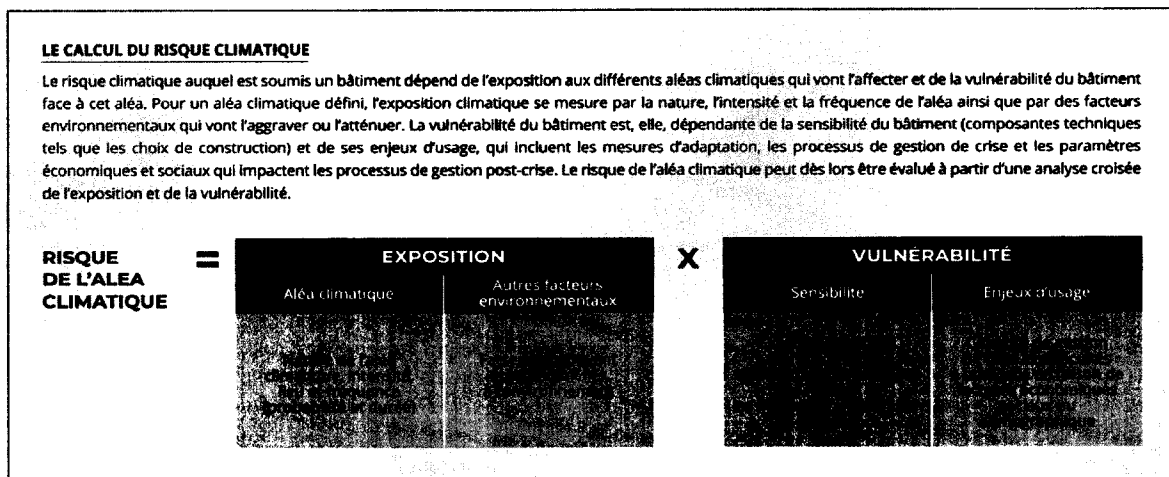
Risques liés au changement climatique

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

Les effets du changement climatique sont déjà observables : 9 des 10 dernières années les plus chaudes en France ont eu lieu au XXI^{ème} siècle selon Météo France. Dans l'industrie immobilière, les propriétaires doivent désormais s'interroger sur la résilience de leur patrimoine immobilier, qui sera à l'avenir soumis de façon plus intense et plus fréquente à des aléas climatiques extrêmes : vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes, submersion, feux, etc. Ils doivent anticiper les impacts potentiels sur leur patrimoine de tels phénomènes, qu'ils soient d'ordres physique (dégradations, dégâts) ou fonctionnel (conditions d'occupation dégradées), et mesurer l'impact financier des risques liés au changement climatique.

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

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



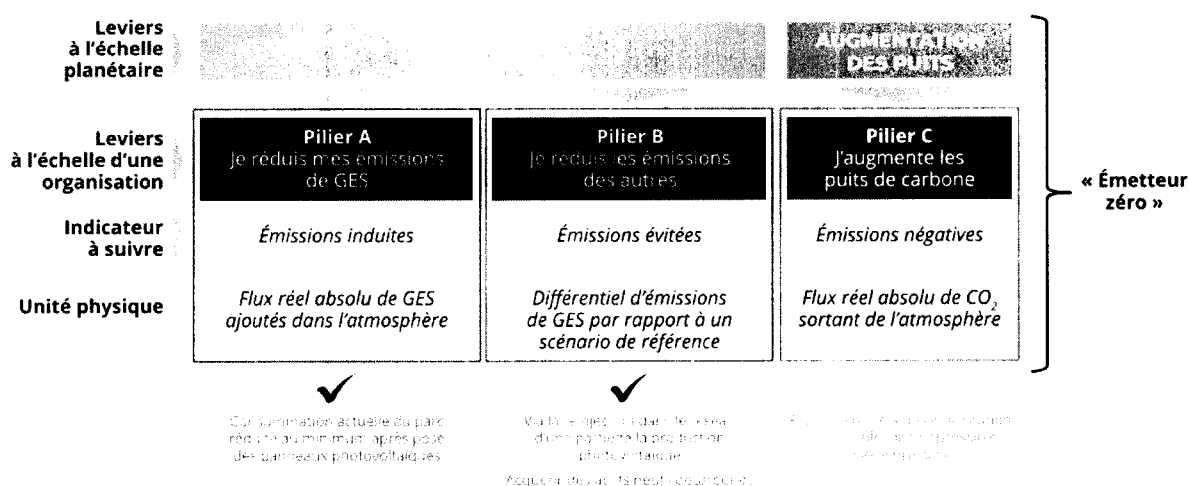
Source : Guide des actions adaptatives au changement climatique - OID

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

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

INEA a fixé cet objectif dans sa feuille de route RSE à horizon 2025. Les qualités intrinsèques de son patrimoine - qui répond à près de 70% aux exigences de la RT 2012 - associées à une politique volontariste menée depuis 10 ans en matière environnementale, ont permis à INEA d'atteindre un niveau d'émission de gaz à effet de serre très faible : 4,64 kg/CO₂/m² en 2022 (scopes 1&2), soit un niveau inférieur de 65% à l'objectif fixé par l'Etat français à horizon 2030 (9,25 kg CO₂/m² - Stratégie Nationale Bas Carbone / référentiel ACT).

INEA est un acteur mature de la décarbonation. Son objectif désormais en termes de carbone, est d'accroître sa contribution à l'atteinte de la neutralité carbone au niveau mondial. INEA s'inscrit pour cela volontairement dans le cadre de la Net Zero Initiative (décarbonation totale) pour chercher à être demain un "émetteur zéro".



Source : Carbone 4

Aujourd'hui, INEA considère qu'elle a atteint le pilier A, en ayant réduit au minimum les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de son parc immobilier. Le pilier B, consistant à aider les autres émetteurs à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, sera réalisé au terme du déploiement des centrales photovoltaïques sur le patrimoine (réinjection dans le réseau de l'électricité non autoconsommée - voir Chapitre 4 de l'URD) et via la poursuite d'acquisition d'immeubles neufs qui répondront à la RE 2020.

Pour être "émetteur zéro", INEA devra donc adresser le pilier C et chercher à augmenter les puits de carbone. Cela passera vraisemblablement par l'investissement dans des projets de reforestation situés au plus près de nos immeubles, en France.

Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au Chapitre 4 du Document d'enregistrement universel page 73 et suiv.

Corruption

La Charte éthique mise en place par INEA en 2018 avec l'aide d'un cabinet conseil a pour finalité la lutte contre toute tentative de corruption. Elle définit les principes et valeurs auxquels la Société et son Groupe adhèrent dans la conduite de leurs affaires (intégrité, loyauté, transparence, concurrence déloyale et responsabilité) et requièrent de leurs parties prenantes. C'est un outil mis à la disposition de toutes les personnes collaborant au sein du Groupe, pour les guider (dans la pratique quotidienne de leur travail) à appliquer (et maintenir) une relation de confiance mutuelle entre les utilisateurs des biens de la Société et toutes les parties prenantes.

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

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

Aucune affaire de corruption n'a été signalée en 2022.

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

2.2.5. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

Assurances immeubles

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques (susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers d'INEA) est complété par une politique de couverture des risques au travers du programme d'assurance souscrit par INEA. Cette dernière a conclu des contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès d'une compagnie d'assurances de premier plan – AXA – (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.

La Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée en 2022.

Assurances Société

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

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

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

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

INEA est couverte (moyennant une assurance cybersécurité) contre les menaces numériques grandissantes (fraude, détournement de fonds, usurpation d'identités) qui pèsent sur l'organisation et les circuits informatiques de toutes les entreprises et plus spécialement en temps de crise. Elle a procédé à une revue des outils de protection de ses réseaux qu'elle juge satisfaisants, n'ayant eu à déplorer aucune tentative de fraude en 2022.

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 au paragraphe 3.2.1 page 62 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 2022, INEA n'a pas déploré de contrôles internes inconsistants, ni de fraudes et cybercriminalité. L'approche d'automatisation du contrôle interne, amorcée au cours des années précédentes, et qui a montré son efficacité dans le contexte inédit de 2020, a permis de garantir l'objectif alloué au contrôle interne de pouvoir donner une assurance raisonnable sur les points suivants :

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

Il est à noter que suite à l'évaluation externe des travaux du Comité d'audit et du Conseil d'administration, réalisée par le cabinet indépendant EGC Partners en 2020, la Direction générale, appuyée par le pôle Finance, avait proposé aux Administrateurs de renforcer les travaux du Comité d'audit en programmant à compter de l'exercice 2021 une troisième séance annuelle consacrée à l'approfondissement de la revue du contrôle interne et à des réflexions et échanges sur des thèmes plus transversaux (en complément de ses missions actuelles). Cette proposition a été approuvée par le Conseil d'administration lors de la séance du 15 février 2021 (voir paragraphe 3.1.1 des présentes) et cette réunion du Comité d'Audit dédiée à la revue du contrôle interne se tient désormais chaque année en septembre.

2.3.2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

Le pôle Finance a effectué, en lien avec les risques attachés à l'environnement économique (décrits au paragraphe 2.2.1 page 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.

Grâce aux circuits de validation programmés ("workflow"), le pôle Finance peut contrôler l'avancée des principaux process clés de l'activité immobilière de la Société (de l'encaissement effectif des loyers facturés aux redditions de charges, en passant par les budgets de charges et les plans de CAPEX).

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

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

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

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

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

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

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 2022, le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) au titre de l'exercice 2022 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.3 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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.

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).

La Société indique ci-dessous (conformément à la règle « appliquer ou expliquer » (résultant de l'article 28.1 du Code AFEP-Medef) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2022 et les motifs ayant conduit à les écarter :

TABEAU DE SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ÉTÉ RETENUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2022

Disposition écartée	Explications
Réunion du Conseil (une fois par an hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs) Recom. 12.3	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. 15.2	Les mandats ont une durée de 3 ans inférieure à la durée (préconisée sous cette recommandation) maximale de 4 ans ce qui permet une consultation fréquente de l'Assemblée sur le choix des mandataires, rendant non opportun dans ces conditions d'appliquer le principe de l'échelonnement des mandats.
Comité en charge des rémunérations Recom. 19	Le Conseil d'administration juge l'institution de ce comité inutile, voire non applicable puisque la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants exécutifs (ces derniers sont rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).
Comité en charge des nominations (sélection des nouveaux administrateurs /succession des dirigeants mandataires sociaux) Recom. 18	Le Conseil assure actuellement de manière satisfaisante la mission impartie à ce comité. Il estime, d'un commun accord entre ses membres, qu'il n'est pas nécessaire de se doter d'un tel comité du fait de son effectif relativement restreint.
Obligations de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux Recom. 24	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.

3.1.4 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. 225-37-4 et L22-10-10 du Code de commerce)

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

3.1.2.1 Présentation synthétique du Conseil d'administration



Philippe Rosio
Président



Arline
Gaujal-Kempler



Cécile
de Guillebon



Valérie
Guillen



Olivier
Le Bougeant



Alessandra
de Picciotto



Dominique
Potier Bassoulet



Arnault Dumont
(ADL Consulting)



Christian Cutaya
(Allianz Value Pierre)



Ferdinand Brunet
(Cargo Investment
B.V.)



Thierry Vallet
(MACIF)



Pierre Adier
(SIPARI)

58 % / 42 %
Répartition
Hommes / Femmes

55 ans
Âge moyen

92 %
Taux de présence
au conseil

75 %
d'administrateurs
indépendants

DONNEES CLES DES ADMINISTRATEURS

	INFORMATIONS PERSONNELLES				EXPERIENCE	POSITION AU SEIN DU CONSEIL				PARTICIPATION A DES COMITES DE CONSEIL
	Age	Sexe	Nationalité	Actions INEA détenues en direct	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors INEA)	Indépendance	Date initiale de nomination	Echéance du mandat	Ancienneté au conseil (ans)	
Dirigeant mandataire social / Administrateur :										
Philippe ROSIO	63	M	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2023	18*	
Arline GAUJAL-KEMPLER	72	F	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2023	18*	
Administrateurs :										
Cécile de GUILLEBON	61	F	FR	0	1	Oui	12/06/19	AG 2025	4	
Valérie GUILLEN	58	F	FR		1	Oui	16/05/18	AG 2024	5	
Alessandra de PICCIOTTO	49	F	France-Suisse	255.000 ⁽¹⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	4	
ADL Consulting, représentée par Arnault DUMONT	51	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	4	
Dominique POTIER BASSOULET	63	F	FR	0	0	Oui	16/05/18	AG 2023	5	Présidente du Comité d'Audit
Olivier le BOUGEANT	48	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	4	Membre du Comité d'Audit
Allianz Value Pierre, représentée par Christian CUTAYA	51	M	FR	128.205 ⁽²⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	4	
Cargo Investment B.V., représentée par Ferdinand BRUNET	32	M	FR	509.750 ⁽³⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	4	Membre du Comité d'Audit
SIPARI, représentée par Pierre ADIER	57	M	FR	144.500 ⁽⁴⁾	0	Non	18/11/14	AG 2023	18*	
MACIF, représentée par Thierry VALLET	53	M	FR	899.998 ⁽⁵⁾	1	Oui	12/06/20	AG 2023	18*	Membre du Comité d'Audit
Administrateur(s) représentant les salariés actionnaires	-									
Administrateur(s) représentant les salariés	-									

M : Masculin

F : Féminin

FR : Française

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

(1) via Diabolo Holding

(2) participation de Allianz Value Pierre

(3) participation de CARGO Investment B.V.

(4) participation de SIPARI

(5) participation de MACIF

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



PHILIPPE ROSIO

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GENERAL

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 63 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2023

Domicile :

21, avenue de l'Opéra

75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant d'une personne morale :

- Président de la SAS Flex Park (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU

SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de personne morale :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



ARLINE GAUJAL KEMPLER

DIRECTRICE GENERALE DELEGUEE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 72 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2023

Domicile :

21, avenue de l'Opéra
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



CÉCILE DE GUILLEBON

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Cécile de Guillebon est diplômée de HEC Promotion 1983, 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. Après 10 ans dans les Fusions & Acquisitions (JP Morgan et Marceau Investissements), elle se consacre à l'immobilier d'entreprise depuis 30 ans. Elle a créé Esserto en 2021 pour accompagner les start-ups de la proptech auprès des acteurs de l'immobilier.

Âge : 61 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

20, Chaussée de la
Mulette 75016 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



VALÉRIE GUILLEN

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 58 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 16/05/2018

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2024

Domicile :

5 rue Georges Berger
75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



ALESSANDRA DE PICCIOTTO

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Alessandra 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.

Âge : 49 ans

Nationalité :

Franco-Suisse

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

101a, route de
Florissant 1231
Conches (GE)

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



ADL CONSULTING (REPRESENTEE PAR ARNAULD DUMONT)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 51 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

6, rue de St-Petersbourg 75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

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

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur Batipart Immo Long terme SAS

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant



DOMINIQUE POTIER BASSOULET

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Dominique Potier Bassoulet est diplômée de HEC en 1982 et du DECS (diplôme d'études comptables supérieures). Elle évolue au sein du groupe BNP Paribas Banque Privée France depuis février 2011 en tant que responsable de l'équipe Key Clients. Au sein du groupe BNP Paribas depuis plus de 20 ans, elle a également travaillé au sein de la banque d'investissement et de financement et au sein de la branche Métier Derives actions du groupe.

Âge : 63 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 16/05/2018

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2023

Domicile :

9, rue Cernuschi 75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU

SEIN DU GROUPE

- Présidente du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice de PORTZAMPARC
- Administratrice de Patrimoine Partenaires



OLIVIER LE BOUGEANT

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Olivier Le Bougeant est diplômé de la NEOMA Business School (1997) et d'un Master en Gestion des Ressources humaines de l'université de Rouen (1998). Entre 2000 et 2014 il occupe différents postes de *management* en Gestion des Ressources humaines. Depuis 2014 il est gestionnaire de Patrimoine et conseiller Financier.

Âge : 48 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

72 Cloncurry Street

Londres SW6 6DU

(Royaume-Uni)

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU

SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant



ALLIANZ VALUE PIERRE (REPRESENTÉE PAR CHRISTIAN CUTAYA)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 50 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

1, cours Michelet Cs

30051 92076 Paris La

Défense Cedex

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

- Directeur général de la SGP Allianz Immovalor

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- OPCI RAISE IMMOBILIER



CARGO INVESTMENT B.V.
(REPRESENTEE PAR FERDINAND BRUNET)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Ferdinand Brunet est diplômé de la Cass Business School de Londres (2014), MSc Real Estate Investment et de la Boston University (2013), Bsc Business Administration & Finance. Après avoir effectué des stages chez EY Paris, Crédit Suisse Singapore, il intègre BNP Paribas London IBD, Financial Sponsors team. En 2015, il entre chez Patrizia Immobilien AG comme Associate – Responsable transactions immobilières France, Italie & Benelux. En 2021, il rejoint Meanings Capital Partners en tant que chargé d'affaires senior au sein de l'équipe Real Estate. En 2022, il crée Alpine Estate, dont l'activité principale est le développement immobilier et gestion locative en haute montagne. Par ailleurs, il préside 2B Ventures depuis 2019, une société d'investissement en seed funding et series A.

Âge : 32 ans

Nationalité :
Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

Hemonystraat 11,
1074 BK Amsterdam
(Pays-Bas)

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

- Président chez Alpine Estate
- Président chez 2B Ventures

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

- Membre du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



SIPARI (REPRESENTEE PAR PIERRE ADIER)

ADMINISTRATEUR

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 57 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2023

Domicile :

182, avenue de
France – 75013 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

Gérant associé des sociétés françaises

suivantes :

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

Gérant des SCI françaises suivantes :

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

Président des SAS françaises suivantes :

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

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 Staménées II (SAS – CFF)

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

- Sofoneg

En tant que représentant de personnes morales :

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



MACIF (REPRESENTEE PAR THIERRY VALLET)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 53 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2020

(MACIF nommée

par AG du

28/02/2005)

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2023

Domicile :

2-4, rue de Pied de

Fond 79000 Niort

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2022

En tant que personne physique :

- Directeur général délégué de MACIF Impact ESS
- Membre du Comité de gestion et du Comité d'investissement de Macif Impact ESS
- Administrateur de Coopest
- Administrateur d'Ofi Lux
- Membre du Conseil de surveillance de Zencap
- Membre du Comité d'investissement de Macif Innovation

En tant que représentant de MACIF :

- Administrateur de Swen Capital Partners
- Membre du Conseil de surveillance d'Ofi Investment Solutions
- Administrateur de la Sicav S2IEM
- Administrateur d'Esfin
- Membre du Comité de Direction d'Esfin Participations
- Membre du Conseil de surveillance de SRS Holding
- Administrateur de GoMore

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU

SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administrateur de Ofi Adviser

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

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

3.1.2.3. Caractéristiques du Conseil

Composition du Conseil d'administration – Mixité hommes /femmes

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

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

La Direction générale a manifesté à son tour une attention constante au respect du principe de parité pour maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration dont la part d'administratrices se stabilise à 42 % (à rapprocher du quota de 40 % requis par la loi).

La moyenne d'âge de l'équipe ressort à 55 ans à la clôture de l'exercice 2022 (aucun Administrateur n'ayant dépassé 75 ans).

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

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

Expiration de cinq mandats sociaux lors de l'Assemblée de 2023 dont les mandats des deux dirigeants exécutifs – Propositions de renouvellement

La situation des mandats d'administrateur de Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler, Dominique Potier Bassoulet, Macif et Sipari, arrivant à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022, a donné lieu à des débats au sein du Conseil d'administration (faisant office de comité de nomination) lors de sa séance du 8 février 2023.

Après avoir examiné chaque candidature, examiné les questions de renouvellement ou de remplacement, (et échangé sur les principes directeurs de la composition du Conseil (parité, maintien d'un taux minimum de 40% d'administratrices, compétence, présence active et éthique des membres, motivation), le Conseil, à l'unanimité, a décidé de soumettre aux actionnaires les propositions de renouvellement, pour une nouvelle durée de 3 ans (renouvelable) de tous les mandats arrivant à terme, en se fondant pour chacun des membres, sur les motifs suivants :

- Dominique Potier Bassoulet : ses qualités de jugement des affaires et de la stratégie d'INEA, cumulées à son expertise immobilière et financière, ont été retenues comme autant d'atouts pour conseiller efficacement la Société et également pour mener à bien la Présidence du comité d'audit dont son appréciation des systèmes et procédures du contrôle interne chez INEA s'avère précieuse ;
- Macif (représentée par Thierry Vallet) et Sipari (représentée par Pierre Adier) : ces deux administrateurs historiques d'INEA, qui l'accompagnent depuis l'origine et maîtrisent son parcours de développement, sont forts d'une expérience aguerrie des secteurs d'activité du groupe et apportent au Conseil un avis pertinent sur la manière de poursuivre et réaliser les phases du 2e plan quinquennal stratégique adopté l'an passé par la Société.

S'agissant d'Arline Gaujal-Kempler et Philippe Rosio, fondateurs du groupe, le Conseil a examiné la question de leur renouvellement en qualité d'administrateurs en parallèle avec celle attachée au renouvellement de leur mandat de dirigeants exécutifs d'INEA (qui arrive à expiration à la même date).

La recommandation n° 18.2.2 du Code Afep-Medef relative à la succession des dirigeants mandataires sociaux a été abordée en séance. Le Conseil a souhaité réfléchir en effet sur l'opportunité qu'il y avait ou non de mettre en place un plan de succession. A l'occasion de leurs échanges, les membres (à l'unanimité) ont souligné l'importante contribution personnelle, en termes notamment d'expertise et d'implication, de Philippe Rosio et d'Arline Gaujal-Kempler dans l'atteinte des objectifs de croissance du groupe et plus globalement dans la performance réalisée ces dernières années (succès du plan quinquennal 2017-2021) ainsi que dans la maîtrise des coûts malgré la croissance du patrimoine sur cette période.

S'arrêtant sur l'annonce du nouveau plan quinquennal (objectif de deux milliards d'euros en portefeuille d'ici la fin 2026) communiqué au marché et porté par le management (qui n'envisage pas de quitter l'entreprise), le Conseil a estimé que l'intérêt d'INEA était de pouvoir continuer à s'appuyer sur le niveau d'expertise extrêmement performant de Philippe Rosio et d'Arline Gaujal-Kempler. Leur management, à l'origine du succès du précédent plan quinquennal, a été considéré comme indissociable à l'atteinte des résultats annoncés au travers du second plan quinquennal.

Dans ces conditions, le Conseil d'administration lors de sa séance du 8 février 2023 a jugé prématuré de planifier la succession de la direction actuelle.

Il a décidé de proposer à la prochaine Assemblée de renouveler (pour trois ans) le mandat d'administrateur de Philippe Rosio et d'Arline Gaujal-Kempler, dans la perspective que le Conseil d'administration (appelé à réunir à l'issue de ladite Assemblée) reconduise à son tour l'équipe dirigeante en place pour une nouvelle durée de 3 ans.

Rappelons que lors de ladite réunion du 8 février 2023, le Conseil a également réfléchi, au visa des règles posées par les articles 3.2 et 3.4 du code AFEP-MEDEF, sur l'opportunité de faire évoluer ou non son mode de gouvernance, en dissociant les fonctions du Directeur Général et du Président du Conseil d'administration. Après échanges, il a été décidé de retenir le principe d'unicité des fonctions entre le Directeur Général et le Président du Conseil d'administration pour les motifs suivants : la présence d'un Directeur général délégué aux côtés d'un Président (cumulant les deux fonctions ci-dessus) concourt de manière équilibrée à un partage de facto dans l'exercice du pouvoir par le Président-directeur général. Ce dernier s'appuie régulièrement dans ses fonctions sur le savoir-faire du directeur général délégué (qui a les mêmes attributions) dans les différents rouages du fonctionnement de l'entreprise. La Société, à taille humaine, ne nécessite pas pour la menée à bien de ses activités d'un étoffement supplémentaire du management – le binôme actuel de dirigeants exécutifs assumant ses fonctions en parfaite intelligence et savoir-faire-.

Du fait de l'unicité des fonctions qui devrait être à nouveau choisie comme mode de gouvernance, les administrateurs se sont interrogés sur l'opportunité de désigner ou non un administrateur référent, parmi les administrateurs indépendants notamment pour la gestion de conflits d'intérêts ou de risques de conflits d'intérêts. Après un échange de vues, le Conseil n'a pas jugé utile de procéder à cette désignation, n'ayant pour l'heure jamais été confronté à des conflits d'intérêts ou à des risques de conflits d'intérêts et rappelant l'existence du règlement intérieur mis en place pour appréhender ce type de situations.

Indépendance des membres du Conseil d'administration

L'examen de « l'indépendance ou non » des membres du Conseil d'administration est mené par le Conseil au visa de la règle édictée à l'article 10.2 du Code AFEP-Medef, aux termes de laquelle « un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

L'indépendance est appréciée au regard des critères suivants édictés par l'article 10.5 du Code Afep-Medef :

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration du 8 février 2023 a débattu, comme chaque année, sur le point à son ordre du jour relatif à la qualification d'indépendance ou non des administrateurs. Ces échanges ont abouti au maintien de la précédente appréciation quant au taux d'indépendance de ses 12 membres, arrêté à 75% au travers des 9 administrateurs suivants : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Alessandra de Picciotto, Cécile de Guillebon, Thierry Vallet (pour la Macif), Olivier Le Bougeant, Christian Cutaya (pour Allianz Value Pierre), Arnault Dumont (pour ADL Consulting elle-même représentant LaTricogne Capital) et Ferdinand Brunet (pour Cargo Investment).

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

Indépendance des membres du Conseil d'administration

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

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

S'agissant des 9 administrateurs indépendants :

Cas des Administrateurs non-actionnaires de la Société

- Dominique Potier Bassoulet : le Conseil a constaté qu'aucun prêt bancaire n'avait été passé entre la banque qui salarie Dominique Potier Bassoulet et INEA et qu'aucun conflit d'intérêts n'était survenu dans le cadre de la mission d'expertise du patrimoine confiée à l'un des services de ladite banque (BNP Paribas Real Estate Valuation France), étant rappelé que Dominique Potier Bassoulet n'a pas été confrontée, lors des propositions d'investissements soumises au vote du Conseil au cours des séances tenues en 2022, 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 10.5 (précité) du Code Afep-Medef ;

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

- Alessandra de Picciotto est représentante de deux sociétés actionnaires, BANOKA et Diabolo Holding, lesquelles détiennent, en concert avec l'actionnaire Fedora et Mme Augenblick, 20,5 % du capital et 21,9 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2022.
- Thierry Vallet est représentant permanent de la Macif, société à la fois administrateur d'INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 8,3 % de son capital et 10,9 % de ses droits de vote au 31 décembre 2022.
- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne morale (la société Globalprime Invest SA) qui détient 3,3 % du capital et 2,2 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2022.
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3,4 % du capital et 3,8 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2022.
- Ferdinand Brunet est représentant de la société Cargo Investment B.V. qui détient 4,7 % du capital et 2,5 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2022.
- Christian Cutaya est représentant de la SCI Allianz Value Pierre, qui détient, avec deux autres SCI de la société Immovalor Gestion, 7,6 % du capital et 7,4 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2022.

Les 5 premiers membres ci-dessus ont été qualifiés « d'indépendants » par le Conseil pour des motifs identiques à ceux ayant présidé à leur nomination (le cas échéant renouvellement), et notamment :

- leur implication personnelle dans le développement d'INEA et de son groupe et leurs compétences professionnelles, mises au service du Conseil d'administration pour en consolider le niveau d'expertise, qualités qui priment sur leur rôle de représentant d'actionnaires de la Société (étant précisé que lesdites sociétés actionnaires n'ont pas conclu de contrat ou de relation d'affaires avec INEA relevant de la procédure des conventions réglementées et donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du conseil qui y est attachée) ;
- leurs prises de décisions au sein du Conseil, intervenant en toute liberté et objectivité, selon leur propre jugement et conformes à l'intérêt social (il n'a été constaté aucune entrave à leurs points de vues, qu'ils expriment sans retenue, avec pertinence, sans recommandation de l'actionnaire qu'ils représentent),
- le fait qu'aucune situation de conflit d'intérêts avéré ou potentiel (ou de risque de conflit) n'ait été identifiée par le Conseil au cours de l'exercice 2022 et consignée dans le procès-verbal y attaché et qu'aucun Administrateur n'ait de son côté fait de déclaration à la Société d'une situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflit entre l'intérêt social d'INEA et l'intérêt (privé) de l'actionnaire que chacun représentait (le Conseil n'ayant consigné aucune décision de leur part, lors de la procédure du vote au Conseil, en violation de l'intérêt social d'INEA).

S'agissant des 3 Administrateurs non indépendants

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

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

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

Rappel de constats récurrents :

- aucun administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- 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 20.4 du Code AFEP-Medef) les règles relatives aux cumuls de mandats sociaux (les dirigeants mandataires sociaux appliquant en outre le plafond visé à l'article 20.2 du Code AFEP-Medef attaché au nombre de mandats d'administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au Groupe) ;
- l'identification des administrateurs d'INEA, qui seraient représentants d'actionnaires de la Société, est communiquée ci-dessus (page 48) ;
- les risques attachés à la gouvernance sont couverts par les assurances suivantes (souscrites par GEST SAS) :
 - une assurance « Décès » (auprès de Generali) pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés et ce, pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle (pour 2022) de 5.818 euros,
 - une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS) (auprès de la compagnie d'assurance AIG), et ce, pour les mandataires sociaux (personnes physiques ou morales) exécutifs et non exécutifs moyennant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an et une cotisation annuelle (pour l'exercice 2022) de 17.470 euros TTC (refacturée à INEA).

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

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

En outre, aucun membre du Conseil d'administration :

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

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

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

- 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 2021 et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du Comité spécialisé (Comité d'audit), le Censeur et la Direction générale d'INEA.

Par ailleurs, la Société déclare qu'elle :

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

Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

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

3.1.5 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX

Conditions de préparation

Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

Un calendrier prévisionnel annuel des séances du Conseil est soumis aux administrateurs lors de la dernière séance de l'année civile précédente (qui se tient en décembre). Ce calendrier peut évoluer pour tenir compte le cas échéant d'éventuels empêchements, l'objectif étant de réunir la totalité de l'effectif à chaque séance.

A l'issue de chaque séance du Conseil d'administration, la date de la séance suivante est également rappelée pour être validée par tous, ou le cas échéant revue.

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

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

Fréquence des réunions du Conseil d'administration

En conformité avec la douzième recommandation du Code AFEP-Medef, il est précisé que le Conseil a tenu séance quatre fois en 2022 avec un taux de participation de 92 % et un vote unanime des membres (sauf le cas échéant abstention légale) en faveur des décisions soumises à leurs suffrages :

- séance du 9 février 2022 (en présence de 10 membres sur les 12 que compte le Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes - censeur excusé -) et portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2021 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes) ; l'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2021 ; la proposition de dividende ; la revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ; l'examen annuel des conventions réglementées ; la politique de rémunération des mandataires sociaux (exécutifs ou non) et la répartition des rémunérations des administrateurs (ex jetons de présence) pour l'exercice 2022 (sous réserve de leur vote en Assemblée ; le suivi du projet de financement SLL et du projet d'augmentation de capital ; le Document d'enregistrement universel relatif à l'exercice 2021 ;
- séance du 1^{er} juin 2022 (effectif au complet - censeur excusé -) relative à l'état d'avancement des travaux sur le projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- séance du 26 juillet 2022, en présence de 10 membres sur 12 et des Commissaires aux comptes (censeur excusé), afin de statuer notamment sur la présentation des résultats au 30 juin 2022 (arrêté des comptes semestriels et rapport financier semestriel) ; le suivi des opérations en cours ;
- séance du 6 décembre 2022 en effectif complet (censeur excusé), dont l'ordre du jour portait sur le calendrier juridique prévisionnel 2023, le marché et l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2022, l'atterrissage 2022 et un dernier point relatif à la RSE.

Comité spécialisé : le Comité d'audit

Mission du comité

Le Comité d'audit exerce (sous la responsabilité du Conseil d'administration) les missions définies à l'article L. 823-19 du Code de commerce dont il rend compte régulièrement au Conseil d'administration.

Composition du Comité d'audit

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

Leur mandat a une durée alignée sur leur mandat d'administrateur. Sous réserve du renouvellement par la prochaine Assemblée du mandat d'administrateur de Madame Dominique Pottier Bassoulet et de Monsieur Thierry Vallet (via la Macif), le Conseil (qui a débattu à ce sujet lors de la séance du 8 février 2023) entend renouveler ces derniers en qualité de membres du Comité d'audit (et aussi de Présidente de celui-ci pour Madame Dominique Pottier Bassoulet) pour une durée alignée sur leur mandat d'administrateur.

Tous sont « indépendants » au sens des critères AFEP-Medef et offrent des « compétences particulières en matières financière ou comptable » (alors que la réglementation n'exige ces qualifications que pour un seul membre).



Dominique Potier Bassoulet
Présidente du Comité d'Audit



Thierry Vallet
Membre



Oliver Le Bougeant
Membre



Ferdinand Brunet
Membre

Le Comité d'audit d'INEA a siégé trois fois en 2022 :

- le 9 février 2022 au titre de sa revue des comptes annuels de l'exercice 2021, qui ont été arrêtés le 9 février 2022 par le Conseil d'administration ;
- le 25 juillet 2022 au titre de sa revue des comptes semestriels au 30 juin 2022, qui ont été arrêtés le 26 juillet 2022 par le Conseil d'administration ; et
- le 20 septembre 2022 (troisième séance annuelle instituée depuis 2021 sur recommandation de l'évaluateur externe du fonctionnement du Conseil d'administration et de son Comité d'audit) au titre d'une revue complète du contrôle interne, d'une actualisation des risques financiers et extra-financiers. Lors de cette séance, le Comité a également élaboré sa recommandation prescrite par l'article L823-19 du code de commerce (à destination du Conseil d'administration) dans le cadre du mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société PricewaterhouseCoopers Audit, arrivant à expiration lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022, se prononçant pour le renouvellement du mandat à son échéance.

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

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

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

Assiduité des membres du Conseil d'administration et du Comité d'Audit en 2022 :

Administrateurs	Taux de présence aux réunions du Conseil d'administration	Taux de présence aux réunions du Comité d'Audit
Philippe Rosio (Président)	100%	na
Arline Gaujal-Kempler	100%	na
Dominique Potier Bassoulet	100%	100%
Ferdinand Brunet	100%	100%
Olivier Le Bougeant	100%	100%
Thierry Vallet	100%	100%
Pierre Adier	50%	na
Valérie Guillen	100%	na
Alessandra de Picciotto	100%	na
Arnault Dumont	75%	na
Christian Cutaya *	75%	na
Cécile de Guillebon	100%	na
Moyenne	92%	100%

* avec Jean-Pierre Quatthomme, son prédécesseur

3.1.6 EVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ

En application de la dixième recommandation du Code AFEP-Medef, l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration du 8 février 2023 comportait un point dédié à l'évaluation annuelle du Conseil d'administration et de son Comité d'audit. Le Président a concentré les débats sur les trois thématiques visées à l'article 11.2 du Code AFEP-Medef, en lien par ailleurs avec les éléments marquants de l'année 2022 (guerre en Ukraine, inflation, poursuite de la crise sanitaire).

S'agissant des deux premières thématiques exposées à l'article précité (et consistant à examiner au titre de l'année 2022 les modalités de fonctionnement du Conseil et à vérifier que les questions importantes y aient été convenablement préparées et débattues), les administrateurs ont renouvelé leur satisfaction (à l'unanimité) quant à l'organisation des séances, l'établissement des ordres du jour, la sélection et la présentation des dossiers (stratégiques, opérationnels, et attachés au contrôle et à la maîtrise des risques) à discuter en séance, l'envoi (au préalable) de la documentation dédiée aux points figurant à l'ordre du jour (suffisamment précise et détaillée pour pouvoir prendre -lors de la séance- sa décision en parfaite connaissance des sujets et notamment de la stratégie d'INEA).

Le Conseil s'est à nouveau félicité de la qualité, de la teneur et de la transparence de ses échanges (toujours encouragés par le Président), de l'esprit critique et ouvert qui préside aux débats, jugeant par ailleurs que la fréquence des réunions et la durée de celles-ci étaient justement proportionnées aux enjeux de la Société et permettaient, sur le plan pratique, d'examiner en profondeur puis de les traiter toutes les matières relevant des missions de l'équipe collégiale dirigeante.

Au regard de la troisième thématique de l'article 11.2 du Code précité, il a souligné la contribution spécifique et effective apportée par chaque administrateur dans le cadre des réunions et travaux du conseil qui a permis de consolider le niveau d'expertise et d'efficacité de la gouvernance d'INEA et d'atteindre les résultats affichés (en notant à toutes fins utiles le vote à l'unanimité -sauf abstention légale- des décisions consignées dans les procès-verbaux des séances de l'année 2022)

Rappelons enfin que chacun des mandataires sociaux estime :

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

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 8 février 2023, a également évalué le mode de fonctionnement et l'organisation du Comité d'audit.

Après débats, les membres ont souligné à l'unanimité la performance de ce dernier en termes de précision et de qualité de l'information fournie dans son secteur d'intervention. Ses contrôles affinés sur l'établissement des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, sur le suivi des enjeux RSE, renforcent ainsi la qualité du processus d'audit et la crédibilité de l'information financière publiée par la Société.

Le Comité d'audit n'a déploré, au titre de sa mission assurée en 2022, 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 a indiqué avoir reçu (comme chaque année) dans les délais requis toutes les informations utiles pour mener à bien ses contrôles et avoir bénéficié lors de ses investigations d'une entière collaboration tant de la Direction générale que des équipes des experts-comptables et Commissaires aux comptes.

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

En application des dispositions de l'article L22-10-10 5° du Code de commerce, il est rappelé que les actionnaires d'INEA participent aux Assemblées générales de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires (articles 36 et 37 des statuts d'INEA auxquels il est fait renvoi exprès pour plus d'informations), sauf exceptions prévues par les législations d'exception (notamment votées en raison du contexte d'épidémie de coronavirus (Covid-19 par les autorités légales et réglementaires) aux termes desquelles les règles de réunion et de délibération de l'Assemblée générale furent adaptées en vue de freiner l'épidémie (les déplacements et rassemblements déconseillés ou interdits donnèrent lieu à une participation des actionnaires à l'assemblée par la voie de la procuration donnée au Président ou au moyen du vote à distance).

Un droit de vote double est attribué aux actionnaires conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts (pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire).

3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

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

3.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

INEA, en conformité de l'article L22-10-8 du Code de commerce, expose ci-après sa politique de rémunération concernant ses deux 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 page 62 ci-dessous, GEST SAS facture des rémunérations à INEA en contrepartie des différentes prestations de services qu'elle lui rend. GEST SAS dédie à la gestion d'INEA un effectif de 7 salariés en plus des deux dirigeants. Le contrat de management et de gestion administrative signé ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

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

- exercice 2022 : 5 637 353 euros
- exercice 2021 : 4 832 291 euros.

La Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2023 à ses mandataires sociaux exécutifs la politique de rémunération décrite ci-dessus, qui a été confirmée par le Conseil d'administration du 8 février 2023. Celle-ci est jugée conforme à l'intérêt social et rappelons-le, 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 22 avril 2022, il n'a été versé et/ou attribué au titre de l'exercice 2022 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 2023.

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 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en 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 22 avril 2022, 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 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L.22-10-8 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 2023, 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 2023 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 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin en application des articles L.22-10-9 et L.22-10-34 du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé, à Madame Arline Gaujal-Kempler à raison de son mandat de Directeur général délégué, au titre de l'exercice écoulé, conformément à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale du 22 avril 2022, 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 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L.22-10-8 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 2023, 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 2023 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur. »

Le seul tableau applicable au cas particulier des mandataires sociaux dirigeants exécutifs d'INEA prescrit par l'AMF (aux termes de l'annexe 2 de la Position recommandation AMF n°2014-14 - DOC-2014-14) est ci-dessous reproduit :

**TABLEAU N°11
(RECOMMANDATION AMF)**

	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages 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 2022 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 8 février 2023, la Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2023 à ses mandataires sociaux non exécutifs (à raison de leur mandat social) cette politique de rémunération arrêtée sur la base d'une enveloppe rehaussée à 130 000 euros comprenant une somme destinée à rémunérer l'ensemble des membres du Comité d'audit.

Cette politique est jugée conforme à l'intérêt social et aux règles éthiques qu'INEA s'est fixées. 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.

Les critères de répartition sont les 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) ;
- 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 2022) ; et
- prélèvement sur cette rémunération (soumise au vote des actionnaires) d'une somme destinée aux membres du Comité d'audit (avec une part plus importante pour sa Présidente) – cette rémunération de chacun des membres du Comité d'audit restant conditionnée à leur présence effective aux réunions du Comité-.

Le seul tableau applicable au cas particulier des mandataires sociaux non dirigeants exécutifs d'INEA prescrit par l'AMF (aux termes de l'annexe 2 de la Position recommandation AMF n°2014-14 - DOC-2014-14) est ci-dessous reproduit. Il retrace pour chaque mandataire social non-dirigeant le cas échéant les éléments fixes, variables et/ou exceptionnels, avantages en nature, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » (par INEA) ou qui contrôlent celle-ci ou encore d'entreprises comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2022		Montants versés au titre de l'exercice 2021	
	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations
Macif (Thierry Valet)	1 500 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	n.a	13 200 €	n.a.
Sipari (Pierre Adier)	5 850 €	néant	11 700 €	néant
Dominique Potier Bassoulet	2 500 € (pour Comité d'audit) 1 700 € (pour Conseil d'administration)	néant	2 500 € (pour Comité d'audit) 8 775 € (pour Conseil d'administration)	néant
Valérie Guillen	11 700 €	néant	11 700 €	néant
Cécile de Guillebon	11 700 €	néant	11 700 €	néant
Alessandra de Picciotto	11 700 €	néant	11 700 €	néant
ADL Consulting (Arnault Dumont)	8 775 €	néant	11 700 €	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 500 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant	10 275 €	néant
Allianz Value Pierre (Christian Cutaya)	8 775 €	néant	8 775 €	néant
Olivier Le Bougeant	1 500 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant	13 200 €	néant
Renato Picciotto	néant	néant	néant	néant
TOTAL	112 300 €	NÉANT	115 225 €	NÉANT

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

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, concernant les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant aux mandataires sociaux non exécutifs-censeur 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 2023, 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 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce, le versement aux mandataires sociaux non dirigeants, au titre de l'exercice 2022, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant votée par l'Assemblée générale du 22 avril 2022, d'une (seule et unique) rétribution (ex « jetons de présence ») au titre de leur mandat social d'un montant total de 112.300 euros répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, étant précisé qu'aucun avantage en nature ne leur a été attribué ; que le censeur n'a reçu ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur ; que les membres du Comité d'audit ont chacun perçu une rémunération supplémentaire au titre de leur fonction de membre du Comité d'audit (la Présidente du Comité d'audit ayant reçu une part plus importante en raison de sa fonction de Président du Comité d'audit) et ce, tel que le tout ressort des informations indiquées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants -censeur et membres du Comité d'audit compris- pour l'exercice 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2023 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 une rémunération supplémentaire fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit percevant une part plus importante en raison de sa fonction de président du Comité d'audit). »

Projet de résolution concernant l'allocation d'une rémunération aux mandataires sociaux non-dirigeants y compris aux membres du Comité d'audit à raison de leur mandat social au titre de l'exercice 2023

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 2023, pour un montant total de 130 000 euros (étant rappelé que le censeur et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande pour l'exercice précité et qu'il sera prélevé sur cette rémunération un montant destiné aux membres du Comité d'audit pour leur fonction au sein de ce comité).

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

3.2.3 COMITÉ D'AUDIT

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

Membres du Comité d'audit	Exercice 2022	Exercice 2021
Dominique Potier-Bassoulet (Présidente)	2 500 €	2 500 €
Macif (Thierry Vallet)	1 500 €	1 500 €
Olivier Le Bougeant	1 500 €	1 500 €
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 500 €	1 500 €

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)

CONVENTIONS POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE 2022

En application de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce nous vous signalons que les conventions ci-dessous mentionnées avec GEST et Flex Park (déjà approuvées par les actionnaires) ont été poursuivies au titre de l'exercice 2022 (et font l'objet de résolutions soumises au vote de la prochaine Assemblée).

3.3.1. Conventions avec GEST

3.3.1.1. Convention de management et de gestion administrative

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 2022, GEST détient individuellement 5,3 % du capital et 7,0 % des droits de vote d'INEA et, en concert avec sa filiale à près de 100 % GEST INVEST, 13,2 % du capital et 15,3 % des droits de vote d'INEA.

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

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2021 (figurant en page 142 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com, dans la rubrique Porte-Documents) sur lequel, la Société, conformément à la réglementation en vigueur, publie à l'emplacement précité un ensemble d'informations sur les conventions réglementées.

Contrat et mission

Le contrat de management et de gestion administrative conclu le 1^{er} février 2005 entre les sociétés GEST et INEA 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 1er janvier 2019 pour une nouvelle durée expirant le 31 décembre 2023.

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

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

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

(en milliers d'euros)		2021
Management fees	3 613	3 074
Performance fees	2 025	1 758
TOTAL GEST	5 637	4 832

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

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat (licenciements, etc.), INEA versera à GEST une indemnité hors taxes égale à 12/24e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat. INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué en page 35 du Document d'enregistrement universel (Chapitre 2) sur le risque attaché à ce contrat. Il y est fait renvoi exprès

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

Objet

INEA et GEST ont conclu le 10 décembre 2019 (pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026) un contrat de refacturation des coûts supportés par INEA au titre d'un total de 35.000 Actions Gratuites INEA (AGA) sur une durée de 6 ans, attribuées aux salariés de GEST par le Conseil d'administration d'INEA en date du 23 juillet 2019 (sur autorisation la 17eme 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 2022 figurant en page 144 du Document d'enregistrement universel et également au site internet d'INEA www.fonciere-inea.com (Porte-Documents).

Facturation

Au 31 décembre 2022, INEA a facturé un total de 224 251 euros au titre des frais liés à l'attribution en avril 2022 d'un total de 4.833 AGA aux salariés de GEST.

Il est rappelé qu'il a été constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 802 milliers d'euros dans les comptes sociaux (correspondant au nombre total d'Actions Gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2022), compensée intégralement par un produit du même montant, correspondant à la refacturation à GEST.

3.3.2 Convention avec Flex Park

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

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

Ce cautionnement intra-groupe (qui évitait les frais d'une GAPD bancaire externe) a donné lieu à la conclusion d'une convention de rémunération, sur la base d'un taux de 0,35% l'an, ayant donné lieu, au titre de l'exercice 2022 à une facturation d'intérêts pour un montant de 9 722 euros.

Ce cautionnement est arrivé à échéance le 28 février 2022.

CONVENTION NOUVELLE AUTORISEE AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-12 DU Code de Commerce, une procédure d'évaluation des conventions courantes et conclues à des conditions normales a été mise en place au sein de la Société. Elle repose sur les principes suivants : appréciation et identification des opérations courantes et des conditions normales retenues, exclusion des personnes directement ou indirectement intéressées du process d'évaluation, et présentation annuelle des conventions identifiées au Conseil d'administration.

Aucune nouvelle convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2022 directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'INEA et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

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

Enfin le Conseil d'administration, lors de sa séance du 8 février 2023, dans le cadre de sa procédure d'évaluation des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, a vérifié que lesdites conventions remplissaient toujours ces deux conditions.

3.4 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 (en cours de validité et expirant en juin 2024 ainsi que la proposition d'une nouvelle délégation de compétence d'une durée de 18 mois (à compter du 10 mai 2023), conférant la possibilité au Conseil d'administration de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et ou de valeurs mobilières donnant accès au capital pour un montant global maximum en nominal de 200 millions d'euros (et à 200 millions d'euros également s'agissant du montant nominal total des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances)-délégation de compétence étant également consentie au Conseil pour procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission) pour un montant maximum de 100 millions d'euros - ;
- l'attribution par le Conseil d'administration au profit de salariés de GEST (sur une période expirant en 2026) d'actions gratuites existantes de la Société (à concurrence d'un nombre d'actions représentant (sur la période) un pourcentage maximum de 1 % du capital social d'INEA) ;
- 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 22 avril 2022) en cours de validité jusqu'en octobre 2023 (dont le renouvellement sera proposé à la prochaine Assemblée) permettant au Conseil de procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d'achat unitaire de 60 euros hors frais) ;
- le versement potentiel d'une indemnité à la charge d'INEA prévue dans le contrat de prestations de services signé avec la société GEST (dans les conditions visées au paragraphe 3.2.4.1 relatifs aux conventions réglementées pages 70 et 71 du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès) ;
- l'existence, aux termes des emprunts bancaires signés par la Société, de clauses contractuelles (usuelles) résolutoires en cas de changement de contrôle.

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 2022 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE)

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 22 avril 2022 (ci-après « l'AGM ») : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 22 avril 2022
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (25e 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 (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).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
3. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (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).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois

4. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411- 2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (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).	Dans la limite de 20 % du capital et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽⁴⁾	26 mois
5. Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (29e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ³	26 mois
6. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (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).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
Délégation donnée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 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 200 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (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 200 000 000 € (33e résolution de l'AGM).

⁽⁴⁾ 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 COMPETENCE

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 22 avril 2022 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (25e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par 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 (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 : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis	<i>Il a été fait usage (en partie) de cette délégation de compétences comme suit : Le Conseil d'administration du 1^{er} juin 2022, usant de cette délégation, a approuvé le principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant total compris entre un minimum de 120 millions d'euros et un maximum de 150 millions d'euros environ et pour un prix minimum par action à émettre (i) ne pouvant être inférieur à 45 euros et (i) ne pouvant pas dépasser le cours de clôture de l'action de la Société la veille de l'approbation du prospectus relatif à l'augmentation de capital par l'AMF. Le Conseil d'administration susvisé a subdélégué au Président directeur général les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et de fixer les modalités définitives de l'augmentation de capital.</i> <i>Le Président directeur général (usant de ladite subdélégation) a décidé le 1^{er} juin 2022 de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal maximum de 39 111 242,94 euros par émission d'un maximum de 2 717 946 actions ordinaires nouvelles à souscrire et libérer en numéraire, pour un prix de souscription de 45 euros par action nouvelle (14,39 euros de valeur nominale et 30,61 euros de prime d'émission). Le Président directeur général a constaté en date du 24 juin 2022 la réalisation définitive de l'augmentation de capital et les souscriptions à 2.385.221 actions nouvelles, entièrement libérées à hauteur de 34 323 330,19 euros de nominal, assorties d'une prime d'émission de 73 011 614,81 euros.</i>

3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (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).	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
---	--

Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.

Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées.

4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411- 2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (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).).	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
---	--

Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.

Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital (avec plafond de 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis)

5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
---	---

titres de capital et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (29e résolution de l'AGM).

Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.

Plafond global en nominal : dans la limite de 10 % du capital (avec plafond de 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis).

6. Délégation de compétences au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (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).
Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM.

Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis.

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

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018 (ci-après « l'AGM »)

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).

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).

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

4. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2022 (EXTRAITS DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE DE FONCIERE INEA DECRITE AU CHAPITRE 4 DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL)

Nous vous communiquons ci-dessous des extraits (succincts) tirés du chapitre 4 du Document d'enregistrement universel relatif à la performance extra-financière de Foncière INEA, vous invitant à prendre connaissance du texte entier dudit chapitre que vous trouverez en page 74 et suiv. de l'URD. Vous y trouverez plus spécialement au paragraphe 4.3 « Indicateurs » dudit chapitre 4 de l'URD un récapitulatif des indicateurs de performance environnementale au cours de l'année 2022.

4.1 DEMARCHE RSE

2022 a été une année riche pour le secteur immobilier en matière de réglementation environnementale, avec notamment l'entrée en vigueur de la RE 2020 et du Dispositif Eco-Energie Tertiaire. Et 2022 ne fait sûrement que préfigurer le déploiement d'un potentiel « arsenal réglementaire vert ». Parce que l'urgence à basculer vers un monde bas carbone est réelle, comme l'a encore souligné le 6ème rapport du GIEC paru cette année. Parce que la France a pris des engagements ambitieux en la matière. Et parce que le secteur du bâtiment est toujours le plus gros consommateur d'énergie (43 % des consommations énergétiques françaises et près du quart des émissions de gaz à effet de serre). En 2022, les agents économiques ne sont plus simplement incités à agir en faveur de l'environnement, ils en ont l'obligation. Plus que jamais, la performance extra-financière d'une entreprise sera scrutée, au même titre que la performance financière.

Chez INEA, nous sommes persuadés que la performance environnementale est un facteur clé de succès économique.

Après avoir déployé avec succès sa première feuille de route RSE « 2016-2020 », INEA a pu se positionner comme l'un des leaders du Green Building en France.

Dans sa deuxième feuille de route RSE à horizon 2025, INEA a mis à jour la cartographie des parties prenantes et la matrice de matérialité (disponibles en pages 75 et 76 du Document d'enregistrement universel 2020) et a souhaité accélérer sur la question environnementale, la plus urgente à ses yeux, en prenant de nouveaux engagements ambitieux.

4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

Fruit d'un travail approfondi entre les équipes internes, nos principaux partenaires et l'appui d'un cabinet externe spécialisé, la feuille de route RSE actuelle lancée début 2021 s'articule autour de 3 axes : Chaque axe d'engagement contient des actions précises assorties d'objectifs quantitatifs et qualitatifs. Parallèlement à la feuille de route, INEA a engagé une réflexion sur sa mission, qu'elle a articulée début 2021 autour des deux piliers de son activité, à savoir son implantation dans les métropoles régionales et le caractère vert de ses actifs.

UNE MISSION

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

TROIS AXES STRATEGIQUES

Être un acteur de l'immobilier bas carbone



Accroître les aspects durables du patrimoine



Fédérer ses parties prenantes autour de la



SYNTHESE DES ENGAGEMENTS

Axe 1 : Être acteur de l'immobilier bas carbone

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

Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

Engagements	Actions
4. Proposer des lieux de travail "durables" dans les territoires	Maintenir la part des bureaux en régions à 100 % Obtenir des niveaux de certification environnementales élevés Favoriser la mobilité douce
5. Optimiser la gestion des déchets	Auditer tous les immeubles pour identifier le taux de valorisation des déchets Mettre en place un plan d'action à la suite de l'audit 2021 Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux
6. Développer la biodiversité sur le patrimoine	Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux Maintien de la biodiversité sur nos sites Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes

Axe 3 : Fédérer ses partenaires autour de la stratégie RSE

Engagements	Actions
7. Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes	
8. Approfondir le dialogue avec les locataires	Créer une plateforme de services (INEAPP) Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation (consommation énergétique, déchets, etc.)
9. Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives	

AVANCEMENT PART AXE

L'année 2022 aura été marquée par la multiplication des avancées réglementaires françaises et européennes sur toutes les thématiques du secteur immobilier :

- Les seuils en valeur absolu du Dispositif Eco-énergie tertiaire (DEET) et la taxonomie européenne permettent désormais de définir un immeuble tertiaire « vert ».
- L'entrée en vigueur des nouveaux DPE et la loi Climat et Résilience annoncent la fin des passoires thermiques dans le secteur résidentiel
- Les décrets associés à la RE 2020 affichent des contraintes écologiques de plus en plus fortes pour les constructions futures
- L'entrée en vigueur des exigences de niveau 1 du règlement UE 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) impose aux acteurs financiers de publier leur politique de diligence relative aux impacts de leurs décisions d'investissement sur les enjeux ESG.

Le déploiement d'un cadre réglementaire donne plus de visibilité aux actions menées par les acteurs économiques et les rend comparables entre elles. En ce sens, 2022 est certainement l'année de la bascule entre l'incitation à agir et l'obligation d'agir en matière de RSE.

4.2.1 AXE 1 : ETRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE

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

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

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

Engagement 3 : contribuer à des projets de compensation

INEA est un acteur mature de la décarbonation, et compte rester leader en la matière en s'inscrivant volontairement dans le cadre de la Net Zero initiative (décarbonation totale), afin d'accroître sa contribution à l'atteinte de la neutralité carbone au niveau mondial.

4.2.2 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 le parc pour identifier le taux de valorisation des déchets	Présentation des résultats de l'audit
B. Mise en place d'un plan d'actions : - Refonte de la gestion des déchets de certains sites - Proposer de nouvelles filières de recyclage - Réduire le taux d'enfouissement - Améliorer la fiabilité des données	Nombre de sites concernés (<i>pas d'objectif pré-défini</i>) Nouvelles filières mises en place (<i>pas d'objectif pré-défini</i>) Taux d'enfouissement Part d'hypothèses sur le traitement des déchets (prestataires privés)

C. Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux	
--	--

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

Engagement 6 : Développer la biodiversité sur le patrimoine

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

4.2.3 AXE 3 : ACCENTUER LE CARACTERE DURABLE DU PATRIMOINE

Engagement 7 : Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes

L'implication des parties prenantes dans la stratégie RSE d'INEA est clé pour mener à bien sa réalisation. La Société externalise la gestion technique des immeubles à des property managers situés au plus près des immeubles, en régions. INEA s'entoure également depuis plusieurs années d'experts afin de mener à bien ses ambitions RSE :

- IQspot et Atawao sont des partenaires privilégiés dans le cadre de la collecte et de l'analyse des données de consommations énergétiques ;
- Ekodev, cabinet conseil qui accompagne INEA dans la définition et l'évolution de sa stratégie RSE ;
- Socotec qui pilote avec INEA les démarches de certification Breeam-in-Use du patrimoine et les actions d'amélioration qui en découlent ;
- Urbyn, nouveau partenaire depuis 2021, pour la question de la gestion des déchets.

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

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

Engagement 8 : Approfondir le dialogue avec les locataires

Actions	Indicateurs
A. Créer une plateforme de services	Pas d'indicateur
B. Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation	Pas d'indicateur

Engagement 9 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives

INEA, respectueuse des dispositions légales et réglementaires qui régissent la gouvernance d'entreprise, a adopté le Code AFEP-Medef comme référentiel, suivant en cela les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF). En appliquant ce code ^[1], elle s'engage en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

En 2022, le Conseil d'administration est composé de 42 % de femmes et 58 % d'hommes. Le taux d'assiduité des Administrateurs est de 92 %, un niveau élevé qui est le gage de l'implication des Administrateurs dans la vie de la Société.

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

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

[1] INEA n'applique pas les recommandations qui concernent : le Comité de sélection ou de nomination des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux (le Conseil d'administration assure directement cette mission) ; le Comité de rémunération, jugé non applicable puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants

5. INFORMATIONS SUR LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2022, le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 10 841 080 actions (incluant 28 763 titres autodétenus) sont attachés 16 511 023 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux titres auto-détenus susvisés).

Les droits de vote exerçables attachés aux 10 812 317 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 28 763 actions auto-détenues au 31 décembre 2022, privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2022 à 16 482 260.

5.1.1 ACTIONNARIAT D'INEA DETENANT PLUS DE 5 % DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31/12/22	Actions ordinaires	% capital	Nbre de droits de vote théoriques	%	Nbre de droits de vote exerçables	%
BANOKA	959 595	8,9%	1 787 798	10,8%	1 787 798	10,8%
FEDORA	936 248	8,6%	1 494 414	9,1%	1 494 414	9,1%
Catherine Augenblick	75 000	0,7%	75 000	0,5%	75 000	0,5%
Diabolo Holding SA	255 000	2,4%	255 000	1,5%	255 000	1,5%
Concert Banoka/Fedora/Diabolo Holding/Augenblick	2 225 843	20,5%	3 612 212	21,9%	3 612 212	21,9%
GEST	577 120	5,3%	1 154 240	7,0%	1 154 240	7,0%
GEST Invest	849 404	7,8%	1 371 319	8,3%	1 371 319	8,3%
Concert Gest/Gest Invest	1 426 524	13,2%	2 525 559	15,3%	2 525 559	15,3%
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1%	444 438	2,7%	444 438	2,7%
SCI Allianz Immobilier Durable	256 410	2,4%	512 820	3,1%	512 820	3,1%
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2%	256 410	1,6%	256 410	1,6%
Sous-total Immovalor Gestion (1)	829 053	7,6%	1 213 668	7,4%	1 213 668	7,4%
MACIF	899 998	8,3%	1 799 996	10,9%	1 799 996	10,9%
SERIMNIR	779 643	7,2%	1 559 286	9,4%	1 559 286	9,5%
SURAVENIR	555 552	5,1%	555 552	3,4%	555 552	3,4%
TOTAL	6 716 613	62,0%	11 266 273	68,2%	11 266 273	68,4%

(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion

Parmi les actionnaires d'INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2022 :

- SCI Allianz Immobilier Durable, SCI Allianz Value Pierre, SERIMNIR SA, MACIF et GEST ont des droits de vote double ;
- GEST INVEST, BANOKA et FEDORA détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- DIABOLO HOLDING, Catherine AUGENBLICK et SURAVENIR ont des droits de vote simple.

5.1.2 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).

5.1.3 ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2022

La Société a réalisé le 24 juin 2022 une augmentation du capital en numéraire d'un montant de 107,3 millions d'euros. Les principaux actionnaires existants (dont les dirigeants fondateurs) ont participé à hauteur de 56% et de nouveaux investisseurs sont entrés au capital de la Société, notamment SURAVENIR (à hauteur de 5,1 % du capital) et SCI Allianz Invest Pierre (4,1%).

5.1.4 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

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

À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 et/ou notifiées directement à INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2022 est détenu comme suit :

Personnes possédant directement ou indirectement plus de :

- 1/20e du capital ou des droits de vote : MACIF (en capital), SERIMNIR, SURAVENIR (en capital) et IMMOVALOR GESTION (en cumulé avec les participations de ses 3 SCI Allianz);
- 1/10e du capital ou des droits de vote : MACIF (en droits de vote), le concert « GEST et GEST INVEST » (en capital) ;
- 3/20e du capital ou des droits de vote : le concert « GEST et GEST INVEST » (en droits de vote);
- 1/5e du capital ou des droits de vote : le concert BANOKA/ FEDORA/ DIABOLO HOLDING/ AUGENBLICK ;
- 1/4 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/2 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 2/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 18/20e du capital ou des droits de vote : néant ;
- 19/20e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2022 des franchissements de seuils suivants 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 30 juin 2022 (déclaration n°222C1684), la société Fédéral Finance Gestion (agissant pour le compte du fonds Suravenir dont elle assure la gestion), a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, le 24 juin 2022, le seuil de 5% du capital de la société Foncière INEA et détenir 555 552 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 5,12% du capital et 3,43% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuil résulte de la souscription à une augmentation de capital de la société Foncière INEA.

- Par courrier reçu du 28 juin 2022 (déclaration n°222C1661), la société Immovalor Gestion (agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion) a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, le 24 juin 2022, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir 829 053 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 7,65% du capital et 5,13% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuils résulte de la souscription à une augmentation de capital de la société Foncière INEA.

- Par courrier reçu du 26 octobre 2022 (déclaration n°222C2413), Serimnir a déclaré avoir franchi en baisse, le 25 octobre 2022, le seuil de 10% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir 779 643 actions Foncière INEA représentant 1 559 286 droits de vote, soit 7,19% du capital et 9,66% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuil résulte d'une cession d'actions Foncière INEA sur le marché.

- Par courrier reçu du 29 novembre 2022 complété le 30 novembre 2022 (déclaration n°222C2584), le concert composé de Mme Catherine Augenblick, des sociétés Banoka, Diabolo Holding et Fedora a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 27 juin 2022, les seuils de 25% du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir, à cette date, 2 225 843 actions Foncière INEA représentant 3 612 212 droits de vote, soit 20,53% du capital et 22,33% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuils résulte d'une augmentation de capital de la société Foncière INEA. À cette occasion, (i) le groupe familial Renato Picciotto a franchi en baisse les seuils de 15% du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA, et (ii) la société Fedora a franchi individuellement en baisse les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA.

Par les mêmes courriers, la société Banoka a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 28 novembre 2022, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir 959 595 actions Foncière INEA représentant 1 557 798 droits de vote, soit 8,85% du capital et 9,44% des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuils résulte de la cession de 230 000 actions Foncière INEA détenues par la société Banoka au profit de la société Diabolo Holding. À cette occasion, le concert susvisé n'a franchi aucun seuil et détient, au 28 novembre 2022, 2 225 843 actions Foncière INEA représentant 3 382 212 droits de vote, soit 20,53% du capital et 20,49% des droits de vote de cette société.

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

À la date du Document d'enregistrement universel (exercice 2022), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

5.1.6 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 €)
24 juin 2022	Augmentations de capital	2 385 221	34 323 330,19	30,61	73 011 614,81	45	156 003 141,19
9 avril 2019	Augmentation de capital	2 462 601	35 436 828,39	24,61	60 604 610,61	39,00	121 679 811,01

5.2 TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

5.2.1 ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES

Le rapport spécial du Conseil d'administration (ci-dessous reproduit) visé par l'article L. 225-197-4 du Code de commerce fait état de toutes informations pour l'exercice 2022 au titre des attributions d'Actions Gratuites, décidées en 2019 au profit de plus de 50 % des salariés de la SAS GEST (« **GEST** »).

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

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 2022 en vertu des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 dudit Code relatifs à l'attribution d'Actions Gratuites d'INEA (ci-après la « **Société** »).

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration de la Société du 23 juillet 2019 (sur délégation de compétences de l'Assemblée générale du 12 juin 2019 dans sa 17^{ème} résolution) a voté la mise en œuvre d'un plan d'attribution gratuite sur 6 ans au profit de cinq salariés de la société GEST (société liée à la Société) (ensemble ou séparément les « **Bénéficiaires** »), portant sur un total de 35.000 actions INEA existantes (les « **Actions Gratuites** ») représentant (à la date précitée) 0,42% du capital de la Société (la 17^e résolution ayant limité l'attribution à 1 % maximum du capital social d'INEA) et ce, sous condition de présence et, pour partie des Actions Gratuites, sous conditions de performance à remplir par les Bénéficiaires.

Les Bénéficiaires devront conserver 50% des Actions Gratuites pendant une durée minimale de 1 an et 50% pendant une durée minimale de 2 ans à compter de chaque acquisition définitive (les « **Périodes de Conservation** »), étant rappelé que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de cette attribution d'Actions Gratuites aux salariés de GEST sont supportés par GEST.

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 le 23 juillet 2019)

**ACTIONS FONCIERE INEA ATTRIBUEES GRATUITEMENT AUX SALARIES DE GEST
ET ACQUISES DEFINITIVEMENT PAR CES DERNIERS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31
DECEMBRE 2022**

	2020	2021	2022
Date de l'AG (1)	12 juin 2019	12 juin 2019	12 juin 2019
Date du CA (2)	23 juillet 2019	23 juillet 2019	23 juillet 2019
Nombre de Bénéficiaires de la société GEST	5	5	5
Nombre d'actions à attribuer sur 6 ans (2019-2026) aux 5 Bénéficiaires, sous conditions de présence - une partie desdites actions étant en outre soumise à conditions de performance-			
Nombre d'actions susceptibles d'être acquises au cours de l'exercice	5.416	5.416	4 833
Nombre d'actions définitivement attribuées (date d'acquisition et valeur unitaire à ladite date) pour le premier quota et pour le second quota, tous deux sous condition de présence à la date d'acquisition mais sans conditions de performance au cours de l'exercice	3.805 23 juillet 2020 38,10€	3.805 23 janvier 2021 38,70€	1.611 8 avril 2022 47,50€
Nombre d'actions définitivement attribuées (date d'acquisition et valeur unitaire à ladite date) pour le second quota sous conditions de présence et de performance à la date d'acquisition (atteinte des objectifs du plan stratégique notifié aux Bénéficiaires)	1.611 23 juillet 2020 38,10€	1.611 23 janvier 2021 38,70€	3 222 8 avril 2022 47,50€
Nombre total d'actions acquises au 31 décembre de l'année	5.416	5.416	4.833
Période de conservation	1 an pour la moitié des 5.416 2 ans pour l'autre moitié des 5.416	1 an pour la moitié des 5.416 2 ans pour l'autre moitié des 5.416	1 an pour la moitié des 4 833 2 ans pour l'autre moitié des 4 833
Nombre cumulé d'actions acquises par les Bénéficiaires	5.416	10.832	15 665
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	0	0	0

(1) : AG signifie Assemblée générale de Foncière INEA ayant décidé de l'attribution d'Actions Gratuites INEA à plus de 50% des salariés de GEST (société liée à la Société) et ayant délégué ses compétences à cet effet au CA

(2) : CA signifie Conseil d'administration de Foncière INEA ayant mis en œuvre sur délégation de compétences de l'AG un plan d'attribution gratuite au profit des cinq salariés de GEST, portant sur une période de six (6) ans et sur un total de 35.000 Actions Gratuites INEA sous condition de présence et, pour partie, sous conditions de performance.

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 10 mai 2023.

Le Conseil d'administration

5.2.3 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2022)

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

Nombre d'Obligations émises	305 (Euroclear France code ISIN FR0013318169)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	30 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,00 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2023
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2024
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Uptevia Corporate Trust

Nombre d'Obligations émises	345 (Euroclear France code ISIN FR0013318185)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	34 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,25 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2023
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2025
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Uptevia corporate Trust

5.3 RACHAT D'ACTIONS PROPRES

5.3.1 INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2022 (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 22 avril 2022 (aux termes de sa 22^e résolution).

Rachat d'actions aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes d'INEA

La Société a effectué un rachat (par bloc hors marché) en février 2022 de 4 833 actions INEA représentant, sur la base du nombre d'actions (8 455 859) composant le capital social à cette date, 0,06 % du capital, au cours de 46,40 euros et moyennant des frais de négociation (0,36% TTC) de 807,30 euros (l'ensemble ayant été refacturé à GEST). Ces 4 833 actions INEA ont ensuite été transférées aux Bénéficiaires (cinq salariés de GEST) dans le cadre et selon les modalités du plan d'Actions Gratuites existantes créé en 2019 (toutes précisions sont fournies au paragraphe 5.2.2 ci-dessus auquel il est fait renvoi exprès).

La Société, à la date du document d'enregistrement universel (exercice 2022), détient 4 833 actions propres qui ont été acquises en vue de la couverture du plan d'Actions Gratuites pour la prochaine échéance contractuelle fixée à la fin avril 2023.

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

La Société a également effectué en 2022 un programme de rachat d'actions au travers d'un contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel pour un forfait annuel d'un montant de 40 000 euros (identique aux années précédentes) dont le bilan annuel est communiqué au paragraphe 5.4 ci-dessous.

Au 31 décembre 2022, la Société détenait au titre du contrat de liquidité 28 763 actions propres représentant 0,26 % de son capital social (ce dernier composé de 10 841 080 actions à ladite date) pour une valeur de 1 193 664 euros.

Rachat d'actions en vue de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés

Il est rappelé que l'Assemblée générale du 22 avril 2022 a autorisé le Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois expirant en octobre 2023) à (i) acheter ses propres actions en vue notamment de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés et également (ii) à réduire le capital social en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions INEA acquises ou qui viendraient à être acquises par la Société elle-même en application d'une autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de 24 mois.

A la date du 31 décembre 2022, aucun programme de rachat d'actions propres en vue d'une réduction de capital social n'a été lancé par INEA.

5.3.2 RENOUVELLEMENT DE L'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

Renouvellement de l'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 22 avril 2022 au Conseil d'administration pour procéder, en application des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à l'achat d'un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) de la Société a une durée de 18 mois expirant en octobre 2023. Il sera demandé aux actionnaires (statuant dans les conditions d'une Assemblée générale ordinaire aux termes de la 22e résolution soumise à leurs suffrages) de la prolonger en la renouvelant, pour une nouvelle durée de 18 mois expirant ainsi le 9 novembre 2024 à minuit, dans la limite de 10 % du capital (ajusté le cas échéant de toute modification, survenue postérieurement à l'autorisation et pendant sa durée, au titre d'opérations pouvant affecter le capital social), pour un prix d'achat maximum (hors frais) de 60 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Il leur sera par ailleurs proposé de compléter ladite autorisation d'une mention permettant au Conseil d'administration d'acheter des actions de la Société en vue de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés (dans les conditions prévues à l'article L.22-10-62 du Code de commerce), sous réserve de l'aval sur ce dernier point des actionnaires statuant (aux termes de la 24e 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 10 mai 2023, la Société communique ci-dessous (en application de l'article 241-1 et suivant du règlement général de l'AMF et du règlement délégué UE 2016/1052 art. 2, 1) un ensemble d'éléments constitutifs du descriptif du programme de rachat d'actions propres (le "**Programme de rachat**") pendant la durée d'autorisation précitée expirant le 9 novembre 2024 à minuit (la "**Durée du Programme de rachat**"), étant rappelé au préalable qu'au 28 février 2023 la Société détient 29.410 actions propres affectées à l'animation du titre sur le marché Euronext Paris dans le cadre du contrat de liquidité conforme au cadre juridique en vigueur conclu avec Rothschild Martin Maurel.

1. Objectifs du Programme de rachat

La Société entend pouvoir faire usage des possibilités d'intervention sur ses propres actions avec pour objectifs :

- d'assurer l'animation du titre INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, conclu avec un prestataire de services d'investissement ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suiv. et L.22-10-59 et suiv. du Code de commerce, étant précisé que la Société poursuivra l'exécution du plan d'Actions Gratuites existantes mis en œuvre en date du 23 Juillet 2019 au profit de cinq salariés de GEST prévu pour une durée (rachats inclus) expirant en avril 2026 ;
- de conserver les titres pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;
- d'annuler dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, dans le cadre de l'autorisation donnée aux termes de la 24e résolution de la précédente Assemblée générale du 22 avril 2022 ou de toute nouvelle autorisation de même nature consentie par l'Assemblée générale et notamment celle objet de la 24e résolution de l'Assemblée générale du 10 mai 2023) 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 60 euros hors frais par action à acquérir, étant précisé que ce prix maximum d'achat pourrait être ajusté en cas d'opération sur le capital ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action (cf la 24e résolution de l'Assemblée du 10 mai 2023). A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2023 de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le montant maximal théorique alloué est estimé à 65 046 480 euros.

3. Nombre maximal d'actions pouvant être acquises

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

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2023 de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises est estimé à 1 084 108. Il est indiqué, à toutes fins utiles, que le nombre maximal d'actions à racheter pour couvrir le plan d'actions gratuites pour la durée du Programme de rachat soumis au vote de l'Assemblée du 10 mai 2023 et expirant le 9 novembre 2024 ressort à 4 833 actions (hors éventuels ajustements contractuels).

4. Durée du Programme de rachat

La durée du Programme de rachat est de 18 mois, à compter de l'Assemblée du 10 mai 2023, expirant le 9 novembre 2024 minuit.

5. Modalités des rachats

La Société se réserve la faculté d'utiliser l'intégralité du Programme de rachat. L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment dans le cadre de transactions négociées notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs de titres, sur le marché ou hors marché, en une ou plusieurs fois, aux époques que le Conseil d'administration appréciera. La part du Programme de rachat qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société (et jusqu'à la fin de la période d'offre). Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société.

5.4 BILAN ANNUEL 2022 DU CONTRAT DE LIQUIDITE

Le bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2022 (après Bourse) fait ressortir les moyens suivants :

- 28.763 actions INEA ;
- 506.207 euros.

Au 31 décembre 2021 (au titre du second semestre 2022, il a été négocié :

- à l'achat, un total de 11.358 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune), représentant 711 transactions, pour 470.517 euros (achetées à un cours moyen de 41,42 euros) ;
- et à la vente, un total de 8.145 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 314 transactions, pour 329 988 euros (vendues à un cours moyen de 40,51 euros).

Il est rappelé que le bilan semestriel (du contrat) au 30 juin 2022 faisait ressortir les moyens suivants :

- 25 550 actions INEA ;
- 645 569 euros.

Au 30 juin 2022 (au titre du premier semestre 2022) il a été négocié :

- à l'achat, un total de 21 378 titres (1 191 transactions) pour 974 154 € (achetées à un cours moyen de 45,57 euros) ; et
- à la vente un total de 6 182 titres (447 transactions) pour 287 189 euros (vendues à un cours moyen de 46,45 euros).

5.5 OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Nous communiquons ci-dessous les éléments usuels relatifs aux transactions réalisées pour le compte des dirigeants et personnes mentionnées aux articles L. 621-18-2 et R 621- 43-1 du Code monétaire et financier au cours de l'exercice 2022 sur les actions de la Société.

Seule GEST INVEST est répertoriée à ce titre d'une part pour une opération liée à la mise en œuvre du plan d'attribution d'Actions Gratuites existantes d'INEA (« **AGA** ») à cinq salariés de GEST, prévu sur une période de 6 ans expirant en 2026 (cf. la 17e résolution de l'Assemblée générale d'INEA du 12 juin 2019, étant rappelé que ladite Assemblée a décidé que GEST (qui contrôle GEST INVEST) prendra en charge tous les coûts directs et indirects liés aux AGA). La cession intervenue le 24 février 2022 (ci-dessous mentionnée) a permis à INEA de remplir à bonne date ses engagements contractés envers les salariés de GEST.

Date	Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (1)	Opérations (2)	Nombre D'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
24/02/2022		Cession	4 833	46,40	224 251

(1) Selon l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, le Directeur général, le Directeur général unique, le Directeur général délégué ou le gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées ci-dessus »

(2) Au nom et pour le compte d'une personne morale, indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (via une société elle-même contrôlée par leur holding personnelle respective), que Philippe Rosio dirige.

Par ailleurs, GEST INVEST a effectué les acquisitions de titres INEA suivantes :

Date de transaction	la Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (1)	Opérations (2)	Nombre D'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
28/04/2022		Acquisition	300	42,400	12 720,00
19/09/2022		Acquisition	70	41,650	2 915,50
10/10/2022		Acquisition	76	39,590	3 008,84
11/10/2022		Acquisition	55	39,800	2 189,00
12/10/2022		Acquisition	50	39,610	1 980,50
13/10/2022		Acquisition	100	39,890	3 989,00
14/10/2022		Acquisition	150	39,890	5 983,50
18/10/2022		Acquisition	742	39,460	29 279,32
20/10/2022		Acquisition	30	39,600	1 188,00
21/10/2022		Acquisition	100	39,540	3 954,00
24/10/2022		Acquisition	131	39,230	5 139,13
27/10/2022		Acquisition	100	39,600	3 960,00
04/11/2022		Acquisition	65	39,700	2 580,50
17/11/2022		Acquisition	150	39,600	5 940,00
21/11/2022		Acquisition	200	39,600	7 920,00
22/11/2022		Acquisition	150	39,570	5 935,50
23/11/2022		Acquisition	200	39,500	7 900,00
24/11/2022		Acquisition	200	39,350	7 870,00
25/11/2022		Acquisition	225	39,100	8 797,50
28/11/2022		Acquisition	150	38,900	5 835,00
30/11/2022		Acquisition	349	38,890	13 572,61
01/12/2022		Acquisition	100	38,450	3 845,00
06/12/2022		Acquisition	191	39,360	7 517,76

Date de transaction	la Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (1)	Opérations (2)	Nombre D'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
07/12/2022		Acquisition	317	38,490	12.201,33
08/12/2022		Acquisition	148	37,810	595,88
12/12/2022		Acquisition	20	37,700	754,00

(1) Selon l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, le Directeur général, le Directeur général unique, le Directeur général délégué ou le gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées ci-dessus ».

(2) Au nom et pour le compte d'une personne morale, indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (via une société elle-même contrôlée par leur holding personnelle respective), que Philippe Rosio dirige.

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

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
A. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	86 243	121 680	121 680	121 680	156 003
2. Nombre d'actions émises	5 993 258	8 455 859	8 455 859	8 455 859	10 841 080
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	31700	35 431	39 129	43 566	47 695
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	17 100	20 530	22 084	21 404	22 931
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	7 653	9 908	10 098	7 866	7 763
5. Montant des bénéfices distribués	13 185	21 140	22 831	22 831	29 271
C. Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,85	2,43	2,61	2,53	2,12
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	1,28	1,17	1,19	0,93	0,72
3. Dividende distribué par action	2,20	2,50	2,70	2,70	2,70
D. Personnel (NA) *					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

Foncière INEA n'emploie aucun salarié.

II. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 MAI 2023 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 (aux termes de la 24e résolution) de statuer sur une autorisation à donner (pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale) au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société acquises ou qui viendraient à être acquises par la Société elle-même en application d'une autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10% du capital social par périodes de 24 mois.

Cette proposition de réduction de capital par annulation d'actions propres constitue un dispositif complémentaire à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (qu'il vous est demandé d'approuver à la 22e résolution de votre Assemblée statuant dans les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée ordinaire) et dont toutes informations (auxquelles nous faisons renvoi exprès) sont communiquées en page 81 et suiv.ci-dessus.

Nous vous soumettrons par ailleurs (aux termes de la 25e résolution) une proposition d'étendre l'objet social (et corrélativement l'article 3 « Objet » des statuts) afin de permettre à la Société d'exercer une activité à titre accessoire en lien avec des installations d'énergies renouvelables (placées en toiture ou en ombrières sur les emplacements de certains de ses immeubles) et ce, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique.

Vous aurez également à approuver (sous la 26e résolution) une actualisation de l'article 4 «Siège » des statuts afin de confirmer la mise à jour à effectuer par le Conseil d'administration de l'article 4 des statuts (en cas de déplacement du siège social par le Conseil d'administration) et de confirmer à toutes fins utiles cette mise à jour de l'article 4 opérée par le Conseil d'administration du 8 février 2023 (lors du transfert au 2, place des Hauts Tilliers).

Il vous appartiendra aussi de mettre à jour (cf la 27e résolution) l'article 25 « Nomination et pouvoirs des directeurs généraux délégués » afin de porter la limite d'âge du Directeur général à 78 ans.

Enfin nous soumettrons à vos suffrages (sous la 28e résolution) un projet de résolution ayant pour objet de consentir une délégation de compétence (et de pouvoirs) au Conseil d'administration en matière d'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (subordonnés ou non) existants ou à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une ou de plusieurs catégories de personnes ci-après définies :

- des sociétés familiales, d'assurance, d'investissement ou des fonds gestionnaires d'épargne collective français ou étrangers (en ce compris toute société gérant un ou plusieurs organismes de placement collectifs), investissant, directement ou indirectement, à titre habituel, ou ayant investi au cours des 36 derniers mois pour au moins Cinq millions d'euros (5 000 000 €), dans les valeurs moyennes et petites cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (type Euronext Growth), en France ou à l'étranger ; et/ou
- des sociétés ou groupes français ou étrangers (i) ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier et/ou une activité de foncière ou (ii) détenant, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés exerçant des activités d'asset management immobilier.

Il s'agit ici de permettre au Conseil d'administration de pouvoir saisir de manière pragmatique toutes propositions d'investissements qui lui seraient adressées par les investisseurs appartenant à la catégorie de personnes ciblée ci-dessous à laquelle les émissions (sans droit préférentiel de souscription des actionnaires) seraient réservées. Cette pratique de levée de fonds offre une réactivité parfois indispensable pour un financement à bref délai sur les marchés. Les mentions requises par l'article R225-113 du Code de commerce (concernant les augmentations de capital) sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2022 et depuis le début de l'exercice en cours, figurent au paragraphe 1 ci-avant page 7 et suiv. Nous faisons également renvoi exprès (pour plus d'amples informations) au Document d'enregistrement universel sous les chapitres 1 « Présentation du Groupe et de ses activités » et 5 « Commentaires sur l'exercice ».

Par ailleurs, la communication à établir en application de l'article R 225-114 du code de commerce (portant notamment sur le montant maximal des opérations envisagées, les motifs des émissions et le fondement de la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la catégorie susnommée), sont mentionnées dans la synthèse (en annexe des présentes) du texte des résolutions relevant des conditions de l'Assemblée générale extraordinaire (dont vous trouverez le texte complet au paragraphe 8.2 du Document d'enregistrement universel).

Le rapport des commissaires aux comptes en matière d'augmentation du capital (comme celui concernant la réduction du capital objet de la 24^e résolution) est mis à votre disposition dans les conditions légales et notamment sur le site internet de la Société.

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

Le Conseil d'administration

PJ : **Annexe** : synthèse du texte des résolutions (partie assemblée générale extraordinaire)

ANNEXE AU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SYNTHESE DU TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLEE DU 10 MAI 2023 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'annulation d'actions par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce) et à réduire le capital social du montant de ses propres actions annulées (objet de la 24^e résolution)

Il est demandé à l'Assemblée d'autoriser le Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois à compter de ladite Assemblée) en application de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à (i) annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait en vertu des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et à (ii) réduire le capital social de la Société du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de 24 mois (cette limite s'appliquant à un montant du capital de la Société le cas échéant ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à ladite Assemblée). Cette proposition de réduction de capital par annulation d'actions propres s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions propres ayant pour finalité de stimuler la performance du titre (objet de la 22^e résolution de l'Assemblée statuant dans les conditions d'une assemblée ordinaires).

Extension de l'objet social et modification corrélative de l'article 3 « Objet » des statuts (objet de la 25^e résolution)

Il est proposé aux actionnaires de renforcer les outils d'INEA, soucieuse de poursuivre son implication dans le développement durable et la transition énergétique. Cette dernière (si son objet social est complété à cette fin) pourrait ainsi à titre accessoire de son activité principale déployer des centrales photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières), en vue d'améliorer leur efficacité énergétique (notamment diminution des consommations énergétiques réelles des bâtiments à raison de l'augmentation de l'énergie autoproduite/autoconsommée).

Précision à apporter à l'article 4 « Siège » des statuts en cas de mise à jour dudit article par le Conseil d'administration (objet de la 26^e résolution)

Ce projet de résolution a pour objet de préciser sous l'article 4 « Siège » des statuts les termes de la délégation au Conseil d'administration (dans le cadre du transfert du siège social), qui est ainsi habilité à mettre à jour (comme il l'a fait lors de sa réunion du 8 février 2023) la nouvelle adresse du siège social (au 2, place des Hauts Tilliers – 92230 Gennevilliers).

Mise à jour de l'article 25 « Nomination et pouvoirs des directeurs généraux délégués » des statuts relatif à la limite d'âge du Directeur général délégué (objet de la 27^e résolution)

Il s'agit ici de relever l'âge limite statutaire (sous l'article 25) du directeur général délégué et de le porter à 78 ans (en lien avec la proposition de renouvellement du mandat du Directeur général soumise aux suffrages de l'Assemblée, objet des présentes).

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes (objet de la 28e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, à supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires, afin de pouvoir ouvrir le capital à une catégorie de personnes ciblée par l'Assemblée comme étant à même d'apporter à bref délai des financements adaptés aux besoins et au développement d'INEA. Ce type d'émission offre une réactivité et une flexibilité qui permet à la Société de préserver sa compétitivité.

Il est donc proposé à l'Assemblée de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois) l'ensemble des compétences (et pouvoirs) nécessaires afin qu'il puisse procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes ci-après définies :

- des sociétés familiales, d'assurance, d'investissement ou des fonds gestionnaires d'épargne collective français ou étrangers en ce compris toute société gérant un ou plusieurs organismes de placement collectifs), investissant, directement ou indirectement, à titre habituel, ou ayant investi au cours des 36 derniers mois pour au moins Cinq millions d'euros (5 000 000 €), dans les valeurs moyennes et petites cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (type Euronext Growth), en France ou à l'étranger ; et/ou
- des sociétés ou groupes français ou étrangers (i) ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier et/ou une activité de foncière ou (ii) détenant, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés exerçant des activités d'asset management immobilier.

Il serait délégué au Conseil d'administration le soin d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein de la catégorie de personnes ci-dessus et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux dans les limites des plafonds visés ci-dessous.

Le montant nominal maximum total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à 20% du capital social par an , étant précisé que ledit montant nominal s'imputerait sur le plafond global relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la 33e résolution de la précédente Assemblée générale du 22 avril 2022 et que s'ajouterait audit montant le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal maximum total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) et s'imputerait sur le plafond global relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances (mentionné sous la 33e résolution de l'Assemblée générale du 22 avril 2022).

Le prix d'émission des actions nouvelles à émettre ou auxquelles seraient susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devrait au moins être égal à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des vingt (20) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant sa fixation, diminué éventuellement d'une décote maximale de 10% ; le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des vingt (20) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant sa fixation, diminué éventuellement d'une décote maximale de 10% .
