

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

COMPTES SOCIAUX

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2023 (RFA)

| (en euros)                                                      | 2023              | 2022              | %              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup></b>                   |                   |                   |                |
| Vente de marchandises                                           |                   |                   |                |
| Loyers nets                                                     | 43 209 828        | 36 413 331        | 18,66          |
| Charges refacturées                                             | 12 849 412        | 11 282 121        | 13,89          |
| <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                        | <b>56 059 241</b> | <b>47 695 452</b> | <b>17,54</b>   |
| Production stockée                                              |                   |                   |                |
| Production immobilisée                                          |                   |                   |                |
| Subventions d'exploitation                                      |                   |                   |                |
| Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges      | 1 065 579         | 1 988 563         | (46,41)        |
| Autres produits                                                 | 2 738 787         | 1 880 422         | 45,65          |
| <b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                        | <b>59 863 606</b> | <b>51 564 437</b> | <b>16,09</b>   |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup></b>                    |                   |                   |                |
| Achats de marchandises                                          |                   |                   |                |
| Variation de stock (m/ses)                                      |                   |                   |                |
| Achats de matières premières & autres approvisionnement         |                   |                   |                |
| Variation de stock (matières premières)                         |                   |                   |                |
| Autres achats et charges externes                               | 25 473 679        | 23 550 913        | 8,16           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           | 140 903           | 165 204           | (14,71)        |
| Salaires et traitements                                         |                   |                   |                |
| Charges sociales                                                | 20 224            | 23 045            | (12,24)        |
| Dotations aux amortissements et provisions                      |                   |                   |                |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements              | 17 530 291        | 15 606 644        | 12,33          |
| Sur immobilisations : dotations aux provisions                  |                   |                   |                |
| Sur actif circulant : dotations aux provisions                  | 9 896             | 189 880           | (94,79)        |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions              |                   |                   |                |
| Autres charges                                                  | 138 510           | 581 948           | (76,20)        |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                         | <b>43 313 503</b> | <b>40 117 634</b> | <b>7,97</b>    |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                  | <b>16 550 103</b> | <b>11 446 802</b> | <b>(44,58)</b> |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b> |                   |                   |                |
| Bénéfice ou perte transférée                                    |                   |                   |                |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                           |                   |                   |                |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                      |                   |                   |                |
| De participation <sup>(3)</sup>                                 | 2 248 930         | 3 346 019         | (32,79)        |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé   |                   |                   |                |
| Autres intérêts et produits assimilés                           | 6 843 094         | 1 558 028         | 339,22         |
| Reprises sur provisions et transfert de charges                 | 251 330           | 322 642           | (22,10)        |
| Différences positives de changes                                |                   |                   |                |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement   | 4 658             | 12 422            | (62,50)        |
| <b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>                            | <b>9 348 011</b>  | <b>5 239 112</b>  | <b>78,43</b>   |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                      |                   |                   |                |
| Dotations aux amortissements et provisions                      | 32 103            | 75 253            | (57,34)        |
| Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>                   | 20 894 116        | 9 690 708         | 115,61         |
| Différences négatives de change                                 |                   |                   |                |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement        | 73 479            | 57 385            | 28,05          |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>                            | <b>20 999 698</b> | <b>9 823 345</b>  | <b>113,77</b>  |

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

| (en euros)                                       | 2023         | 2022        | %        |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|----------|
| Résultat financier                               | (11 651 687) | (4 584 233) | 154,17   |
| Résultat courant avant impôts                    | 4 898 416    | 6 862 569   | (28,62)  |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS                           |              |             |          |
| Sur opérations de gestion                        |              |             |          |
| Sur opération en capital                         | 7 618 750    | 16 104 127  | (52,69)  |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 0            | 80 722      | (100,00) |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS                 | 7 618 750    | 16 184 849  | (52,93)  |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES                          |              |             |          |
| Sur opérations de gestion                        | 0            | 77 385      | (100,00) |
| Sur opérations en capital                        | 7 306 380    | 15 113 566  | (51,66)  |
| Dotations aux amortissements et provisions       | 70 172       | 93 622      | (25,05)  |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES                | 7 376 551    | 15 284 572  | (51,74)  |
| Résultat exceptionnel                            | 242 199      | 900 277     | (73,10)  |
| Participation des salariés aux résultats         |              |             |          |
| Impôts sur les bénéfices                         |              |             |          |
| TOTAL DES PRODUITS                               | 76 830 367   | 72 988 397  | 5,26     |
| TOTAL DES CHARGES                                | 71 689 752   | 62 225 553  | 9,91     |
| Bénéfice ou perte                                | 5 140 615    | 7 762 846   | (33,78)  |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs  
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs  
(3) Dont produits concernant les entités liées  
(4) Dont intérêts concernant les entités liées

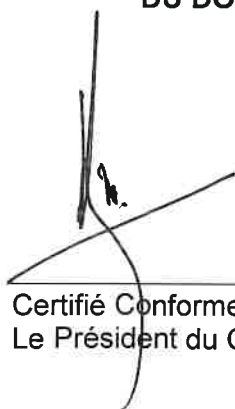
2 328 033                      3 346 019



**FONCIÈREMENT ENGAGÉE**

**COMPTES ANNUELS DE FONCIERE INEA**  
**(EXERCICE 2023)**

**EXTRAITS DU CHAPITRE 6**  
**DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (EXERCICE 2023)**



---

Certifié Conforme  
Le Président du Conseil d'Administration

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

## BILAN

### ACTIF

| (en euros)                                       | Brut               | Amortissements<br>Dépréciations | Net<br>au 31/12/2023 | Net<br>au 31/12/2022 |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Capital souscrit non appelé</b>               |                    |                                 |                      |                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                          |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>             |                    |                                 |                      |                      |
| Frais d'établissement                            |                    |                                 |                      |                      |
| Frais de recherche et de développement           |                    |                                 |                      |                      |
| Concessions, brevet et droits assimilés          | 223 870            | 207 195                         | 16 675               | 59 159               |
| Fonds commercial                                 |                    |                                 |                      |                      |
| Autres immobilisations incorporelles             |                    |                                 |                      |                      |
| Avances et acomptes                              |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>               |                    |                                 |                      |                      |
| Terrains                                         | 160 024 686        |                                 | 160 024 686          | 137 879 726          |
| Constructions                                    | 646 694 079        | 108 601 104                     | 538 092 976          | 463 426 456          |
| Installations techniques, matériel et outillage  |                    |                                 |                      |                      |
| Autres immobilisations corporelles               | 565 195            | 279 363                         | 285 832              | 328 394              |
| Immobilisations corporelles en cours             | 33 087 387         |                                 | 33 087 387           | 71 033 221           |
| Avances et acomptes                              |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>               |                    |                                 |                      |                      |
| Participations                                   | 76 988 904         |                                 | 76 988 904           | 30 382 800           |
| Créances rattachées à des participations         | 4 485 153          |                                 | 4 485 153            | 22 256 044           |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille |                    |                                 |                      |                      |
| Autres titres immobilisés                        |                    |                                 |                      |                      |
| Prêts                                            |                    |                                 |                      |                      |
| Autres immobilisations financières               | 150 026            |                                 | 150 026              | 428 168              |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>                    | <b>922 219 299</b> | <b>109 087 661</b>              | <b>813 131 638</b>   | <b>725 793 968</b>   |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                           |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Stocks et en-cours</b>                        |                    |                                 |                      |                      |
| Matières premières et autres approvisionnements  |                    |                                 |                      |                      |
| En cours de production de biens et services      |                    |                                 |                      |                      |
| Produits intermédiaires et finis                 |                    |                                 |                      |                      |
| Marchandises                                     |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>  | <b>160 752</b>     |                                 | <b>160 752</b>       | <b>262 734</b>       |
| <b>Créances <sup>(1)</sup></b>                   |                    |                                 |                      |                      |
| Créances clients comptes rattachés               | 3 507 244          | 16 724                          | 3 490 519            | 2 766 560            |
| Autres créances                                  | 5 248 716          |                                 | 5 248 716            | 8 244 770            |
| Capital souscrit – appelé, non versé             |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b>           | <b>1 867 745</b>   | <b>97 685</b>                   | <b>1 770 060</b>     | <b>1 926 454</b>     |
| Actions propres                                  | 1 254 291          | 97 685                          | 1 156 606            | 1 193 664            |
| Autres titres                                    | 613 454            |                                 | 613 454              | 732 790              |
| Instruments de trésorerie *                      | 144 826            |                                 | 144 826              | 281 612              |
| Disponibilités                                   | 3 681 983          |                                 | 3 681 983            | 2 407 509            |
| Charges constatées d'avance                      | 4 852 914          |                                 | 4 852 914            | 4 067 000            |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                     | <b>19 464 180</b>  | <b>114 410</b>                  | <b>19 349 770</b>    | <b>19 956 639</b>    |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices       | 2 909 631          |                                 | 2 909 631            | 2 886 900            |
| Prime de remboursement des emprunts              |                    |                                 |                      |                      |
| Écarts de conversion – Actif                     |                    |                                 |                      |                      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               | <b>944 593 110</b> | <b>109 202 071</b>              | <b>835 391 039</b>   | <b>748 637 507</b>   |

(1) Dont à plus d'un an

551 076

802 402

\* Les instruments de trésorerie correspondent aux primes d'option sur taux des Caps étalées sur la durée de ces Caps

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

### PASSIF

| <i>(en euros)</i>                                       | Net<br>au 31/12/2023 | Net<br>au 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital social ou individuel                            | 156 003 141          | 156 003 141          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport                  | 141 664 872          | 163 514 641          |
| Écarts de réévaluation                                  |                      |                      |
| Réserve légale                                          | 4 557 736            | 4 169 593            |
| Réserves statutaires ou contractuelles                  |                      |                      |
| Réserves réglementées                                   | 746 740              | 746 740              |
| Autres réserves                                         |                      |                      |
| Report à nouveau                                        | 82 380               | 46 443               |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                           | <b>5 140 615</b>     | <b>7 762 846</b>     |
| Subventions d'investissement                            |                      |                      |
| Provisions réglementées                                 | 1 360 793            | 1 290 622            |
| <b>Capitaux propres</b>                                 | <b>309 556 276</b>   | <b>333 534 026</b>   |
| Produits des émissions de titres participatifs          |                      |                      |
| Avances conditionnées                                   |                      |                      |
| <b>Autres fonds propres</b>                             |                      |                      |
| Provisions pour risques                                 |                      |                      |
| Provisions pour charges                                 | 551 076              | 802 403              |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>               | <b>551 076</b>       | <b>802 403</b>       |
| Emprunts obligataires convertibles                      |                      |                      |
| Autres emprunts obligataires                            | 66 746 154           | 66 746 154           |
| • Emprunts                                              | 433 994 424          | 324 236 141          |
| • Découverts et concours bancaires                      | 4 500 000            | 3 525 458            |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits | 438 494 424          | 327 761 600          |
| Emprunts et dettes financières diverses                 | 7 780 661            | 6 332 831            |
| Emprunts et dettes financières diverses – Associés      |                      |                      |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours        | 2 940 252            | 2 827 047            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                | 4 682 564            | 4 804 675            |
| • Personnel                                             |                      |                      |
| • Organismes sociaux                                    | 22 564               | 24 800               |
| • État, Impôts sur les bénéfices                        |                      |                      |
| • État, Taxes sur les chiffres d'affaires               | 265 005              | 212 384              |
| • État, Obligations cautionnées                         |                      |                      |
| • Autres dettes fiscales et sociales                    | 172 121              | 195 690              |
| Dettes fiscales et sociales                             | 459 690              | 432 874              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés         | 2 595 369            | 4 098 709            |
| Autres dettes                                           | 1 584 573            | 1 297 188            |
| Instruments de trésorerie                               |                      |                      |
| Produits constatés d'avance                             |                      |                      |
| <b>Dettes <sup>(1)</sup></b>                            | <b>525 283 687</b>   | <b>414 301 079</b>   |
| Écarts de conversion – Passif                           |                      |                      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                     | <b>835 391 039</b>   | <b>748 637 507</b>   |

(1) Dont à plus d'un an

445 573 330

381 424 780

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

## NOTES ANNEXES

### NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

---

#### 1.1 Événements liés au transfert de son siège social

En date du 10 mai 2023, lors de l'assemblée mixte, INEA a procédé de manière exceptionnelle au transfert de son siège social au 2, place des Hauts Tilliers – 92230 GENNEVILLIERS.

#### 1.2 Événements concernant l'objet social

En date du 10 mai 2023, lors de l'assemblée mixte, INEA a procédé à l'extension de son objet social avec l'ajout d'une activité accessoire à savoir : « la société pourra également dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique ».

#### 1.3 Événements concernant les emprunts

Au cours de l'exercice 2023, INEA a décidé de porter l'engagement du SLL 2022 à hauteur de 170 000 milliers d'euros et son échéance a été prorogée d'un an, soit en mars 2029.

Les tirages effectués au cours de l'année 2023 se sont élevés à 106 000 milliers d'euros, portant ainsi l'encours de l'emprunt à 139 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

En outre, au cours de l'exercice 2023, INEA a procédé à des tirages complémentaires du Green Loan 2021 pour 18 000 milliers d'euros portant ainsi l'encours de l'emprunt au 31 décembre 2023 à 90 000 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, INEA a procédé au remboursement partiel du Green Loan 2020 pour 6 000 milliers d'euros.

En outre, quatre emprunts ont été remboursés à leur échéance finale, à savoir :

- Au 31 mars 2023, l'emprunt Oseo Woippy (entièrement amortissable)
- Au 31 mars 2023, l'emprunt LCL / CABP dont le solde s'élevait à 2 759 milliers d'euros ;
- Au 29 décembre 2023, l'emprunt Bred dont le solde s'élevait à 1 915 milliers d'euros ;
- Au 31 décembre 2023, l'emprunt Oseo Le Havre (entièrement amortissable) ;

##### Opérations de Couverture :

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 161 044 milliers d'euros, suite :

- A la souscription de nouveaux instruments de couverture à hauteur de 165 000 milliers d'euros en notionnel.
- A l'arrivée à échéance d'un instrument de couverture dont le notionnel s'élevait à 3 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

#### 1.4 Événements concernant les actifs corporels

##### 1.4.1 Immeubles livrés

Quatre immeubles en VEFA ont été réceptionnés au cours de l'année 2023 :

- Réception par INEA, en date du 26 janvier 2023, de l'immeuble de bureaux « Basso Combo 2 » situé à Toulouse, pour un montant de 6 564 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 30 mars 2023, de l'immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac, pour un montant de 34 917 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 11 avril 2023, du premier corps de deux bâtiments E&F de l'immeuble de bureaux « Mérignac Arko » situé à Mérignac, pour un montant de 8 683 milliers d'euros. Les parkings ont été livrés à cette même date pour un montant 1 094 milliers d'euros. En outre le second corps de deux bâtiments C&D a été livré en date du 29 septembre 2023 pour un montant de 7 834 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 23 octobre 2023, de l'immeuble de bureaux « Rennes Cyberplace » situé à Cesson Sevigne, pour un montant de 20 856 milliers d'euros.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

Trois immeubles existants ont été acquis au cours de l'exercice 2023 :

- Acquisition par INEA, en date du 31 mars 2023, de l'immeuble de bureaux « Valence M3 » situé à Alixan, pour un montant de 7 713 milliers d'euros.
- Acquisition par INEA, en date du 26 avril 2023, de l'immeuble de bureaux « Le Mans Auriga » situé au Mans, pour un montant de 22 447 milliers d'euros.
- Acquisition par INEA, en date du 8 décembre 2023, de l'immeuble de bureaux « St Priest Blanchon » situé à St Priest, pour un montant de 9 034 milliers d'euros.

#### 1.4.2 Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2023 portent sur 4 opérations.

#### 1.4.3 Acquisitions effectuées en 2020 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 11 011 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 9 655 milliers d'euros.

#### 1.4.4 Acquisitions effectuées 2021 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 23 septembre 2021, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur le troisième et dernier corps de deux bâtiments A&B de l'immeuble de bureaux « Mérignac Arko » situé à Mérignac (33) pour un montant de 8 414 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 6 759 milliers d'euros.

#### 1.4.5 Acquisitions effectuées en 2022 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 28 juin 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Montpellier Nexus » situé à Montpellier (34) pour un montant de 30 338 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 7 617 milliers d'euros.
- Signature par INEA, en date du 9 décembre 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Aix Atravaia » situé à Aix-En-Provence (13) pour un montant de 18 639 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 8 412 milliers d'euros.

#### 1.4.6 Cession d'immeubles

Un seul immeuble a été cédé en 2023. Il s'agit du bâtiment 2 de l'immeuble de « Toulouse Basso Combo » situé à Toulouse et cédé le 30 mai 2023 pour un montant de 7 604 milliers d'euros.

#### 1.4.7 Crédit-bail

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

### 1.5 Événement concernant les actifs financiers

En date du 28 juillet 2023, FLEX PARK, filiale d'INEA détenue à 100% a réalisé une augmentation de son capital social en numéraire d'un montant nominal de 16 385 742 euros, par l'émission de 16 385 742 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, émise au prix de 2,84 euros par action nouvelle représentant un prix de souscription total (prime d'émission incluse) de 46 606 104,27 euros, libéré intégralement en numéraire par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible détenue par INEA sur sa filiale FLEX PARK d'un montant total au 28 juillet 2023 de 46 606 104,62 euros.

Au 31 décembre 2023, les titres FLEX PARK figurant à l'actif d'INEA s'élèvent à 74 209 milliers d'euros et la créance détenue sur sa filiale à 3 865 milliers d'euros.

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

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17<sup>ème</sup> résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en février 2023 de 4 833 actions INEA, représentant 0,04% du capital (sur les 10 841 080 titres qui compose le capital actuel) au cours de 43,40 euros et moyennant des frais de négociation de 755,11 euros, pour les livrer en totalité aux salariés de GEST.

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

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

Au 31 décembre 2023, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 14 502, évaluées au cours de clôture soit 38 €.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

## NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

---

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte inflationniste et de hausse des taux d'intérêts rendant difficile à appréhender leurs incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023.

### 2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2023 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

#### 2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, INEA ne possède pas d'immeuble en crédit-bail.

#### 2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

**Immeubles « centre-ville » :**

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

**Immeubles « périphérie » :**

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

**Immeubles « Activités » :**

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

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

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

#### 2.3.4 Immobilisations en cours

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

#### 2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

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

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

#### 2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

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

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

### 2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

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

### 2.5 Chiffre d'affaires

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

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

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

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

### 2.6 Impôt et régime SIIC

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

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

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

### 2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments. Au 31 décembre 2023, il n'existe plus aucun swap dans les comptes de la Société.

NOTE 3    NOTES SUR LE BILAN

3.1    Actif immobilisé  
3.1.1    Valeur brute des actifs

|                                                      | Valeur brute        | Augmentations         |                        |
|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                      | en début d'exercice | Réévaluation exercice | Acquisitions créations |
| Cadre A : immobilisations (en euros)                 |                     |                       |                        |
| Frais d'établissement R&D                            |                     |                       |                        |
| TOTAL 1                                              |                     |                       |                        |
| Autres postes d'immo. incorporelles                  | 221 292             |                       | 2 577                  |
| TOTAL 2                                              | 221 292             |                       | 2 577                  |
| Terrains                                             | 137 879 725         |                       | 23 457 851             |
| Constructions sur sol propre                         | 551 651 682         |                       | 97 044 270             |
| Constructions sur sol d'autrui                       |                     |                       |                        |
| Constructions, installations générales, agencement.  | 4 326 505           |                       | 148 200                |
| Installations techniques, matériel et outillage ind. |                     |                       |                        |
| Installations générales, agencts., aménngts. divers  | 327 668             |                       | 821                    |
| Autres matériels de transport                        |                     |                       |                        |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier         | 231 602             |                       | 5 103                  |
| Emballages récupérables et divers                    |                     |                       |                        |
| Immobilisations corporelles en cours                 | 71 033 220          |                       | 82 707 065             |
| Avances et acomptes                                  |                     |                       |                        |
| TOTAL 3                                              | 765 450 405         |                       | 203 363 312            |
| Participations évaluées par mise en équivalence      |                     |                       |                        |
| Autres participations                                | 52 638 843          |                       | 82 183 241             |
| Autres titres immobilisés                            |                     |                       |                        |
| Prêts & autres immobilisations financières           | 428 168             |                       | 59 373                 |
| TOTAL 4                                              | 53 067 011          |                       | 82 242 614             |
| TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)                        | 818 738 708         |                       | 285 608 503            |

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

| Cadre B (en euros)                              |                                              | Diminutions  |             | Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------------|----------------------------------------------------|
|                                                 |                                              | Par virement | Par cession |                                                    |
| Immobilisations                                 |                                              |              |             |                                                    |
| Frais d'établissement R&D                       |                                              |              |             |                                                    |
| TOTAL 1                                         |                                              |              |             |                                                    |
| Autres postes d'immo. Incorporelles             |                                              |              |             | 223 869                                            |
| TOTAL 2                                         |                                              |              |             | 223 869                                            |
| Terrains                                        |                                              |              | 1 312 891   | 160 024 685                                        |
| Constructions                                   | • sur sol propre                             |              | 6 476 579   | 642 219 373                                        |
|                                                 | • sur sol d'autrui                           |              |             |                                                    |
|                                                 | • Inst. gales., agencts. et am. const.       |              |             | 4 474 705                                          |
| Installations techniques matériel et outillage  | • inst. gales., agencts., aménagement divers |              |             | 328 489                                            |
|                                                 | • matériel de transport                      |              |             |                                                    |
|                                                 | • matériel de bureau & informatique          |              |             | 236 705                                            |
|                                                 | • emballages récupérables & divers           |              |             |                                                    |
| Autres immobilisations corporelles              |                                              |              |             |                                                    |
| Immobilisations corporelles en cours            |                                              | 120 652 899  |             | 33 087 386                                         |
| Avances & acomptes                              |                                              |              |             |                                                    |
| TOTAL 3                                         |                                              | 120 652 899  | 7 789 471   | 840 371 346                                        |
| Participations évaluées par mise en équivalence |                                              |              |             |                                                    |
| Autres participations                           |                                              | 46 606 104   | 6 741 923   | 81 474 056                                         |
| Autres titres immobilisés                       |                                              |              |             |                                                    |
| Prêts & autres immobilisations financières      |                                              |              | 337 515     | 150 026                                            |
| TOTAL 4                                         |                                              | 46 606 104   | 7 079 439   | 81 624 082                                         |
| TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)                   |                                              | 67 259 004   | 14 868 910  | 922 219 298                                        |

Les autres participations sont composées des titres des filiales d'INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d'elles. Augmentation de capital en numéraire en date du 28 juillet 2023 de la filiale FLEX PARK détenue à 100% par INEA par compensation avec une créance certaine et liquide de 46 606 milliers d'euros détenue par INEA sur sa filiale FLEX PARK.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

### 3.1.2 Amortissements

| Cadre A (en euros)                                          | Situations et mouvements de l'exercice |                   |                | Montant fin d'exercice |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|----------------|------------------------|
|                                                             | Montant début d'exercice               | Augmentations     | Diminutions    |                        |
| Immobilisations amortissables                               |                                        |                   |                |                        |
| Frais d'établissement et de développement                   |                                        |                   |                |                        |
| <b>TOTAL 1</b>                                              |                                        |                   |                |                        |
| Autres immobilisations incorporelles                        | 162 133                                | 45 061            |                | 207 194                |
| <b>TOTAL 2</b>                                              | <b>162 133</b>                         | <b>45 061</b>     |                | <b>207 194</b>         |
| Terrains                                                    |                                        |                   |                |                        |
| Constructions                                               |                                        |                   |                |                        |
| • sur sol propre                                            | 90 903 508                             | 16 251 840        | 493 961        | 106 661 388            |
| • sur sol d'autrui                                          |                                        |                   |                |                        |
| • installations générales                                   | 1 648 222                              | 291 492           |                | 1 939 715              |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels |                                        |                   |                |                        |
| • installations générales                                   | 54 910                                 | 22 353            |                | 77 263                 |
| • matériel de transport                                     |                                        |                   |                |                        |
| • matériel de bureau                                        | 175 964                                | 26 133            |                | 202 098                |
| • emballages récupérables                                   |                                        |                   |                |                        |
| Autres immobilisations corporelles                          |                                        |                   |                |                        |
| <b>TOTAL 3</b>                                              | <b>92 782 607</b>                      | <b>16 591 819</b> | <b>493 961</b> | <b>108 880 466</b>     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)</b>                            | <b>92 944 741</b>                      | <b>16 636 881</b> | <b>493 961</b> | <b>109 087 661</b>     |

### 3.2 Créances d'exploitation

| Cadre A (en euros)                                                               | Montant brut             | À un an au plus   | À plus d'un an   |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|
| Créances rattachées à des participations                                         | 4 485 152 <sup>(1)</sup> |                   | 4 485 152        |
| Prêts                                                                            |                          |                   |                  |
| Autres immobilisations financières                                               | 150 026                  | 56 680            | 93 345           |
| Clients douteux ou litigieux                                                     | 43 718                   | 43 718            |                  |
| Autres créances clients                                                          | 3 463 525                | 3 463 525         |                  |
| Créances r. de titres prêtés                                                     |                          |                   |                  |
| Personnel et comptes rattachés                                                   |                          |                   |                  |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                                    |                          |                   |                  |
| • impôt sur les bénéfices                                                        |                          |                   |                  |
| • taxe sur la valeur ajoutée                                                     | 2 166 351                | 2 166 351         |                  |
| • autres impôts, taxes et versements assimilés                                   | 133 030                  | 133 030           |                  |
| • divers                                                                         |                          |                   |                  |
| État et autres collectivités publiques                                           |                          |                   |                  |
| Groupe et associés                                                               |                          |                   |                  |
| Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres) | 2 949 333 <sup>(2)</sup> | 2 398 257         | 551 076          |
| Charges constatées d'avance                                                      | 4 852 913                | 4 852 913         |                  |
| <b>TOTAUX</b>                                                                    | <b>18 244 051</b>        | <b>13 114 477</b> | <b>5 129 573</b> |
| Montant des Prêts et avances consentis aux associés                              |                          |                   |                  |
| • prêts accordés en cours d'exercice                                             |                          |                   |                  |
| • remboursements obtenus en cours d'exercice                                     |                          |                   |                  |

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

(2) Dont fournisseurs d'immobilisations pour 877 990 euros ; dont refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 551 076 euros ; dont intérêts courus sur les instruments de couverture pour 658 598 euros.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

#### 3.3 Les produits à recevoir

| (en euros)                              | Montant          |
|-----------------------------------------|------------------|
| Clients factures à établir              | 1 904 944        |
| Intérêts courus sur créance immobilisée | 56 680           |
| Autres produits à recevoir              | 683 759          |
| Intérêts courus à recevoir              | 658 597          |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>3 303 980</b> |

Les « clients, factures à établir » correspondent principalement à la refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 953 823 euros, à la garantie locative du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 des immeubles de Toulouse Landing et Merignac Arko pour respectivement 212 534 € et 338 575 € ainsi qu'à la reddition 2022 des locataires de l'immeuble de Toulouse Woodparc pour 280 972 €.

Les intérêts courus sur créances rémunèrent le compte courant FLEX PARK pour 56 680 euros.

Les autres produits à recevoir correspondent aux frais liées à l'attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 551 076 euros et aux intérêts du cautionnement par INEA de sa filiale FLEX PARK pour 79 103 €.

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

#### 3.4 Valeurs mobilières de placement

| (en euros)      | Valeur brute<br>au 31/12/2023 | Dépréciation    | Valeur nette<br>au 31/12/2023 | Valeur de marché<br>au 31/12/2023 | Valeur nette<br>au 31/12/2022 |
|-----------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Actions propres | 1 254 291 <sup>(1)</sup>      | (97 685)        | 1 156 606                     | 1 156 606                         | 1 193 665                     |
| FCP             | 412 155                       |                 | 412 155                       | 422 285                           | 531 494                       |
| Sicavs nanties  | 201 299                       |                 | 201 299                       | 209 187                           | 201 296                       |
| Sicavs          |                               |                 |                               |                                   |                               |
| Dépôts à terme  |                               |                 |                               |                                   |                               |
| <b>TOTAL</b>    | <b>1 867 745</b>              | <b>(97 685)</b> | <b>1 770 060</b>              | <b>1 788 078</b>                  | <b>1 926 455</b>              |

(1) Correspond à 30 437 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

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

Au 31 décembre 2023, une moins-value latente d'un montant de 97 685 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2023, la Société a acquis 12 891 de ses propres actions et en a vendu 11 217. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2023 est de 38 euros.

#### 3.5 Charges constatées d'avance

| (en euros)              | Charges          |
|-------------------------|------------------|
| Charges d'exploitation  | 4 845 089        |
| Charges financières     | 7 824            |
| Charges exceptionnelles |                  |
| <b>TOTAL</b>            | <b>4 852 913</b> |

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 322 252 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 4 522 837 euros.

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

3.6 Charges à répartir

| Cadre C (en euros)                      | Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices |               |                                            | Montant net à la fin de l'exercice |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
|                                         | Montant net au début de l'exercice                                               | Augmentations | Dotations de l'exercice aux amortissements |                                    |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler     | 2 886 900                                                                        | 916 141       | 893 410                                    | 2 909 631                          |
| Primes de remboursement des obligations |                                                                                  |               |                                            |                                    |

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 916 141 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2023 ils ont été amortis à hauteur de 893 410 euros.

3.7 Capital

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

Le capital de la société s'élève à 156 003 141,19 €. Il se compose de 10 841 080 actions entièrement libérées de 14,39 € de nominal.

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

| (en euros)                                                                                   | Exercice 2023                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A.                                                                                           |                                                                                                                               |
| 1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2022 avant affectations                       | 333 534 026                                                                                                                   |
| 2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO                                    |                                                                                                                               |
| 3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2023                                         | 333 534 026                                                                                                                   |
| B. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2023                      |                                                                                                                               |
| 1. Variation du capital                                                                      |                                                                                                                               |
| 2. Variation des autres postes                                                               |                                                                                                                               |
| C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)           | 333 534 026                                                                                                                   |
| D. Variations en cours d'exercice :                                                          | (23 977 749)                                                                                                                  |
| 1. Variations du capital                                                                     | 0                                                                                                                             |
| 2. Variations des primes, réserves, report à nouveau                                         | (21 425 689)                                                                                                                  |
| 3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres                                |                                                                                                                               |
| 4. Contreparties de réévaluations                                                            |                                                                                                                               |
| 5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement                        | 70 171                                                                                                                        |
| 6. Autres variations                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>dont résultat 2023 5 140 615</li><li>dont affectation résultat 2022 7 762 846</li></ul> |
| E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2023 avant AGO (C + D)                 | 309 556 276                                                                                                                   |
| F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E – C)                      | (23 977 749)                                                                                                                  |
| G. dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice           |                                                                                                                               |
| H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F – G) | (23 977 749)                                                                                                                  |

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

#### 3.10 Amortissements dérogatoires et autres provisions

| Rubriques (en euros)                                                   | Montant<br>au début<br>de l'exercice | Augmentations<br>dotations<br>de l'exercice | Diminutions<br>reprises<br>à la fin de<br>l'exercice | Montant<br>à la fin<br>de l'exercice |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Provisions gisements miniers, pétroliers                               |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour investissement                                         |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour hausse des prix                                        |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Amortissements dérogatoires                                            | 1 290 621                            | 70 171                                      |                                                      | 1 360 793                            |
| Dont majorations except. 30 %                                          |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Implantations étrangères avant 01/01/1992                              |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Implantations étrangères après 01/01/1992                              |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour prêts d'installation                                   |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Autres provisions réglementées                                         |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| <b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>                                         | <b>1 290 621</b>                     | <b>70 171</b>                               |                                                      | <b>1360 793</b>                      |
| Provisions pour litiges                                                |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions garanties données aux clients                               |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour pertes sur marchés à terme                             |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour amendes et pénalités                                   |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour pertes de change                                       |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour pensions, obligations similaires                       |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour impôts                                                 |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour renouvellement immobilisations                         |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour gros entretien et grandes révisions                    |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer             |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Autres provisions pour risques et charges                              | 802 402                              |                                             | 251 326                                              | 551 076                              |
| <b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>                                   | <b>802 402</b>                       |                                             | <b>251 326</b>                                       | <b>551 076</b>                       |
| Dépréciations immobilisations incorporelles                            |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations immobilisations corporelles                              |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations titres mis en équivalence                                |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations titres de participations                                 |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations autres immobilis. financières                            |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations stocks et en cours                                       |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations comptes clients                                          | 38 134                               | 9 895                                       | 31 305                                               | 16 724                               |
| Autres dépréciations                                                   | 65 585                               | 32 102                                      | 2                                                    | 97 685                               |
| <b>DÉPRÉCIATIONS</b>                                                   | <b>103 719</b>                       | <b>41 998</b>                               | <b>31 308</b>                                        | <b>114 409</b>                       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                                   | <b>2 196 743</b>                     | <b>112 170</b>                              | <b>282 635</b>                                       | <b>2 026 278</b>                     |
| Dotations et reprises d'exploitation                                   |                                      | 9 896                                       | 31 306                                               |                                      |
| Dotations et reprises financières                                      |                                      | 32 103                                      | 251 329                                              |                                      |
| Dotations et reprises exceptionnelles                                  |                                      | 70 172                                      |                                                      |                                      |
| Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice |                                      |                                             |                                                      |                                      |

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails.

La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risques et charges a été enregistrée pour un montant de 1 435 000 euros en 2019. Au 31 décembre 2023, la provision pour risques et charges financières s'élève à 551 076 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2023.

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

3.11 Emprunts et autres dettes

3.11.1 État des dettes

| Cadre B (en euros)                                                          | Montant brut  | À un an au plus | À plus d'un an et 5 ans au plus | À plus de cinq ans |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                                          | 1 746 154     | 1 746 154       |                                 |                    |
| Autres emprunts obligataires                                                | 100 000 000   | 49 000 000      | 51 000 000                      |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit                      |               |                 |                                 |                    |
| • à 1 an max à l'origine                                                    | 4 500 000     | 4 500 000       |                                 |                    |
| • à plus d'1 an à l'origine                                                 | 398 994 423   | 8 063 016       | 243 840 420                     | 147 090 986        |
| Emprunts et dettes financières divers                                       | 7 780 660     | 4 138 736       | 2 440 981                       | 1 200 943          |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                           | 4 682 564     | 4 682 564       |                                 |                    |
| Personnel et comptes rattachés                                              |               |                 |                                 |                    |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                               | 22 564        | 22 564          |                                 |                    |
| État et autres collectivités publiques                                      |               |                 |                                 |                    |
| • impôt sur les bénéfices                                                   |               |                 |                                 |                    |
| • taxe sur valeur ajoutée                                                   | 265 004       | 265 004         |                                 |                    |
| • obligations cautionnées                                                   |               |                 |                                 |                    |
| • autres impôts, taxes et assimilés                                         | 172 121       | 172 121         |                                 |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                             | 2 595 369 (1) | 2 595 369       |                                 |                    |
| Groupe et associés                                                          |               |                 |                                 |                    |
| Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres) | 1 584 572 (2) | 1 584 572       |                                 |                    |
| Dette représentative de titres emp.                                         |               |                 |                                 |                    |
| Produits constatés d'avance                                                 |               |                 |                                 |                    |
| TOTAUX                                                                      | 522 343 434   | 76 770 103      | 297 281 401                     | 148 291 929        |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice                                      | 942 500 000   |                 |                                 |                    |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice                                     | 834 080 837   |                 |                                 |                    |
| Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques       |               |                 |                                 |                    |

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.  
(2) Dont compte clients créditeurs pour 1 432 045 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 89 072 euros.

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

3.11.2 Emprunts

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes (en milliers d'euros) :

| Nature                                 | Nombre<br>de lignes | Solde au<br>31/12/2023 | Duration<br>moyenne<br>(ans) | Type de<br>taux | Taux<br>d'intérêt<br>moyen <sup>(1)</sup> |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux variable | 8                   | 19 054                 | 2,5                          | variable        | 4,8 %                                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe     | 2                   | 8 639                  | 4,0                          | fixe            | 2,2 %                                     |
| Emprunts obligataires                  | 4                   | 100 000                | 0,7                          | fixe            | 3,1 %                                     |
| Crédits corporate                      | 5                   | 368 000                | 4,4                          | variable        | 3,5 %                                     |
| dont crédit corporate "non green"      | 2                   | 40 000                 | 2,8                          | variable        | 1,9 %                                     |
| dont Green Loan                        | 2                   | 189 000                | 4,1                          | variable        | 3,0 %                                     |
| dont Sustainability Linked Loan        | 1                   | 139 000                | 5,2                          | variable        | 5,2 %                                     |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>19</b>           | <b>495 693</b>         | <b>3,5</b>                   |                 | <b>3,4 %</b>                              |

(1) avec couvertures de taux attachées

Souscriptions :

- Tirage partiel de 18 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2023 sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 90 000 milliers d'euros.
- Au cours de l'exercice 2023, extension du capital du SLL 2022 de 120 000 milliers d'euros à 170 000 milliers d'euros et prorogation de l'échéance finale d'un an soit en mars 2029. Tirage partiel au cours de l'exercice 2023 de 106 000 milliers d'euros, portant l'encours total de cet emprunt à 139 000 milliers d'euros.
- Le 18 décembre 2023, utilisation d'un billet de trésorerie de 4 500 milliers d'euros, remboursé le 11 janvier 2024.

Remboursements :

- Remboursement partiel au cours de l'exercice 2023 de la tranche de base du Green Loan 2020 à hauteur de 6 000 milliers d'euros portant l'encours total de cette tranche d'emprunt à 46 500 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2023 de l'emprunt hypothécaire OSEO Woippy pour un montant de 21 milliers d'euros.
- Remboursement intégral le 31 mars 2023 de l'emprunt hypothécaire LCL Nantes Cambridge pour un montant de 2 759 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 décembre 2023 l'emprunt hypothécaire BRED tranche B finançant les immeubles de Jardins Braboïs, Merignac ESG et Toulouse Bruguières pour un montant de 1 916 milliers d'euros.
- Arrivée à terme de la dernière échéance au 31 décembre 2023 de l'emprunt hypothécaire OSEO Le Havre pour un montant de 144 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts comptabilisés pour 20 273 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux intérêts perçus et à percevoir des Cap pour 5 128 milliers d'euros, aux dividendes perçus des filiales pour 2 249 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 760 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2023 pour 649 milliers d'euros

INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 916 141 euros.

3.12 Instruments de couverture

Tunnel de taux d'intérêts (Collar KI) : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2023, le nombre de contrat de Collar dans la société est de 16 pour un notionnel de 165 000 milliers d'euros.

Caps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2023, le nombre de contrat de Cap dans la société est de 14 pour un notionnel de 190 000 milliers d'euros.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

### 3.13 Clauses covenant au 31 décembre 2023

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

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

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

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

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

|      | <b>Covenants</b> | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|------|------------------|-------------------|-------------------|
| LTV  | < 55 %           | 47,7 %            | 41,3 %            |
| DSCR | > 1,2            | 2,4               | 2,6               |
| ICR  | > 2,0            | 3,3               | 4,5               |

Au 31 décembre 2023 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

### 3.14 Charges à payer

| <i>(en euros)</i>                                      | <b>Montant</b>           |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                     |                          |
| Autres emprunts obligataires                           | 1 746 154 <sup>(1)</sup> |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 3 301 678 <sup>(2)</sup> |
| Emprunts et dettes financières diverses                |                          |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 4 486 388 <sup>(3)</sup> |
| Dettes fiscales et sociales                            | 194 685 <sup>(4)</sup>   |
| Autres dettes                                          | 16 695                   |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>9 745 600</b>         |

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

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 3 301 678 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 2 842 067 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 937 218 euros. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés.

(4) Dont provision CVAE et C3S 2023 pour 139 938 euros. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 22 564 euros.

| Filiales et participations<br><i>(en euros)</i>                            | Capital    | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue en % | Valeurs comptables des titres détenus |            | Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la Société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                            |            |                  |                                    | Brute                                 | Nette      |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS      |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| 1. Filiales (plus de 50 %)                                                 |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| SCI PA                                                                     | 152        | (31 102)         | 99                                 | 151                                   | 151        | 25 285                                                             |                                                     | 0                                                        | (3 038)                                                |
| SCI ALPHA                                                                  | 1 500      | 363 710          | 100                                | 2 779 845                             | 2 779 845  | 595 309                                                            |                                                     | 448 022                                                  | 165 552                                                |
| SAS FLEX PARK                                                              | 43 983 547 | 75 209 798       | 99,99                              | 74 208 908                            | 74 208 908 | 3 864 558                                                          |                                                     | 10 200 307                                               | 2 406 751                                              |
| 2. Participations                                                          |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| (10 à 50 % du capital détenu)                                              |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| 1. Filiales non reprises en A                                              |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| 2. Participations non reprises en A                                        |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| a) Française                                                               |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| b) Étrangère                                                               |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |

NOTE 4    NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1    Loyers et créances locataires

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 56 059 milliers d'euros en 2023 contre un montant de 47 695 milliers d'euros en 2022.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 43 210 milliers d'euros en 2023 contre un montant de 36 413 milliers d'euros en 2022.

Au 31 décembre 2023 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 10 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 31 milliers d'euros. Les créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant de 24 milliers d'euros.

4.2    Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 12 849 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 228 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 6 734 milliers d'euros.

Les frais d'émission d'emprunts et commissions de non-utilisation sont comptabilisés dans les charges d'exploitation pour un montant de 916 milliers d'euros puis transférés à l'actif pour y être étalés sur la durée des emprunts.

4.3    Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 201,5 milliers d'euros pour l'exercice 2023. Ils sont répartis de la façon suivante :

| Commissaires aux comptes     | Audit Légal   | Services autres que la certification |
|------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| PricewaterhouseCoopers Audit | 93 757 euros  | 3 021 euros                          |
| KPMG                         | 101 700 euros | 3 021 euros                          |

4.4    Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 112 822 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2023.

4.5    Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont composés du prix de cession de l'immeuble de Toulouse Basso Combo 2, cédé au cours de l'année 2023 pour un montant de 7 619 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 7 377 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable de l'immeuble cédé et de quelques travaux effectués sur les immeubles au cours de l'exercice 2023.

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

NOTE 5    ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

5.1    Engagements hors-bilan

5.1.1    Engagements donnés en garantie des dettes financières

| (en milliers d'euros)                                | Montant garanti | Montants tirés<br>au 31/12/2023 |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                   |                 |                                 |
| Autres emprunts obligataires (Euro PP)               |                 | 65 000                          |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit |                 |                                 |
| Immeubles livres                                     |                 |                                 |
| • Hypothèques                                        | 67 972          | 24 656                          |
| • Gages-espèces                                      |                 |                                 |
| Immeubles non livres                                 |                 |                                 |
| • Hypothèques                                        |                 |                                 |

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 24 656 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Dans le cadre des cinq dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA.

Au 31 décembre 2023, le montant de l'engagement total s'élève à 46 829 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 79 milliers d'euros (0,35% l'an).

5.1.2    Autres engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 36 991 milliers d'euros.
- Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1<sup>er</sup> et restant à décaisser jusqu'au terme de la 2<sup>ème</sup> période triennale (date de la première sortie possible au 1<sup>er</sup> février 2026) s'élèvent à 372 milliers d'euros.

5.1.3    Engagements reçus

- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- 6 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur la tranche de base de l'emprunt Green Loan 2020, d'un montant total de 52 500 milliers d'euros.
- 10 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt Green Loan 2021, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 31 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt SLL 2022 destiné à financer la stratégie patrimoniale de la société, d'un montant total de 170 000 milliers d'euros.

#### 5.1.4 Informations relatives aux parties liées

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

INEA a comptabilisé la somme de 6 734 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 783 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 12 milliers d'euros à Alpha.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 123 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux Administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

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

#### 5.2 Événements post-clôture

Le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL (Sustainability Linked Loan) avec un pool bancaire de 6 banques destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1<sup>ère</sup> tranche le 21 février 2024 (30,5 M€) et pour la 2<sup>ème</sup> tranche (34,5 M€) le 21 février 2025.

Le montant tiré au 21 février 2024 est de 49 M€ et pourra être étendu à 100 M€ en 2025. Il est remboursable in fine, à échéance du prêt.

D'une durée initiale de 5 ans, ce SLL dispose de deux facultés d'extension d'un an chacune, pouvant ainsi porter son échéance finale au 21 février 2031.

Ce nouveau SLL est un financement vert à impact, une variation de +/- 10 bps de la marge applicable étant soumise à l'atteinte d'objectifs environnementaux (empreinte carbone et économie circulaire, critères alignés sur les engagements pris dans le cadre du SLL 2022).

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

(la « **Société** »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**  
**DU 22 MAI 2024**

**(A TITRE ORDINAIRE)**

**AFFECTATION DU RESULTAT**

**Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2023 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)**

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

● constatant :

● d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2023 d'un montant de 5 140 615,06 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 82 379,70 euros, ressort en un bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros,

I ● d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2023 à 141 664 871,54 euros ;

● décide :

- de prélever une somme de 24 309 070,98 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, formerait un résultat distribuable de 29 532 065,74 euros ;

- d'affecter ce résultat total distribuable de 29 532 065,74 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 261 149,74 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 4 961 845,02 euros),

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

- en premier lieu, distribution d'un montant de 4 961 845,02 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
- en deuxième lieu, distribution d'un montant de 24 309 070,98 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

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

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2023 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 2,24 (2,2423) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,46 (0,4577) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 29 février 2024 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté :
- en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
- dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 29 mai 2024.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2024 (soit 0,46 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2024 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :
- sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 158 3, 3° b bis du CGI, et
- avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés ;
- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2024, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt dû l'année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c'est-à-dire le PFU de 30 % ou, sur option, le barème progressif de l'impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2023, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2022 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,46 euro par action.  
Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

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

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

|                                 | Exercice 2022     | Exercice 2021     | Exercice 2020     |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nombre d'actions <sup>(1)</sup> | 10 810 569        | 8 438 658         | 8 455 419         |
| Dividende par action            | 2,70 €            | 2,70 €            | 2,60 €            |
| <b>Dividende total</b>          | <b>29 188 536</b> | <b>22 784 377</b> | <b>21 984 089</b> |

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

- vote « pour » : 11 522 598
- vote « contre » : 0
- abstention : 4 279 759
- voix exprimées servant de référence à la présente résolution : 11 522 598

Cette résolution est adoptée par 11 522 598 voix (soit 100 % des voix exprimées servant de référence à la présente résolution), ce qui est supérieur au minimum requis de 5 761 300 voix pour valablement adopter la présente résolution.

**EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**



**Le Président-directeur général  
Philippe ROSIO**



**Foncière Inea**

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

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

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

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

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

### **Exercice clos le 31 décembre 2023**

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

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Inea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Foncière Inea

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 2

---

## Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

### Risque identifié

Au 31 décembre 2023, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 731 millions d'euros, soit 88 % de l'actif de Foncière Inea. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital.

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

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

La détermination de la valeur des actifs immobiliers implique le recours à une part de jugement significative pour déterminer les hypothèses et estimations appropriées.

Les évaluations tiennent compte de caractéristiques spécifiques tel que la nature de l'actif, l'emplacement, le loyer potentiel, le taux de vacance, le taux de rendement potentiel, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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

Foncière Inea

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 3*

---

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

Nos travaux ont consisté en :

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

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

Foncière Inea

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 4*

---

### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

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

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

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

### ***Autres informations***

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

### ***Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires***

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

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

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

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

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

**Foncière Inea**

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

**Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 5**

---

Au 31 décembre 2023, le cabinet KPMG SA était dans la 18<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 26<sup>ème</sup> année, dont 18 années pour chacun des deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

#### **Objectif et démarche d'audit**

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

**Foncière Inea****Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels****Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 6**

---

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

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

**Rapport au comité d'audit**

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

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

**Foncière Inea**

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

**Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 7**

---

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 avril 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

 **Mathilde HAUSWIRTH**

Mathilde Hauswirth

 *Sandie Tzinmann*

Sandie Tzinmann

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

COMPTES SOCIAUX

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2023 (RFA)

| (en euros)                                                      | 2023              | 2022              | %              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup></b>                   |                   |                   |                |
| Vente de marchandises                                           |                   |                   |                |
| Loyers nets                                                     | 43 209 828        | 36 413 331        | 18,66          |
| Charges refacturées                                             | 12 849 412        | 11 282 121        | 13,89          |
| <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                        | <b>56 059 241</b> | <b>47 695 452</b> | <b>17,54</b>   |
| Production stockée                                              |                   |                   |                |
| Production immobilisée                                          |                   |                   |                |
| Subventions d'exploitation                                      |                   |                   |                |
| Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges      | 1 065 579         | 1 988 563         | (46,41)        |
| Autres produits                                                 | 2 738 787         | 1 880 422         | 45,65          |
| <b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                        | <b>59 863 606</b> | <b>51 564 437</b> | <b>16,09</b>   |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup></b>                    |                   |                   |                |
| Achats de marchandises                                          |                   |                   |                |
| Variation de stock (m/ses)                                      |                   |                   |                |
| Achats de matières premières & autres approvisionnement         |                   |                   |                |
| Variation de stock (matières premières)                         |                   |                   |                |
| Autres achats et charges externes                               | 25 473 679        | 23 550 913        | 8,16           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                           | 140 903           | 165 204           | (14,71)        |
| Salaires et traitements                                         |                   |                   |                |
| Charges sociales                                                | 20 224            | 23 045            | (12,24)        |
| Dotations aux amortissements et provisions                      |                   |                   |                |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements              | 17 530 291        | 15 606 644        | 12,33          |
| Sur immobilisations : dotations aux provisions                  |                   |                   |                |
| Sur actif circulant : dotations aux provisions                  | 9 896             | 189 880           | (94,79)        |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions              |                   |                   |                |
| Autres charges                                                  | 138 510           | 581 948           | (76,20)        |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                         | <b>43 313 503</b> | <b>40 117 634</b> | <b>7,97</b>    |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                  | <b>16 550 103</b> | <b>11 446 802</b> | <b>(44,58)</b> |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b> |                   |                   |                |
| Bénéfice ou perte transferee                                    |                   |                   |                |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                           |                   |                   |                |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                      |                   |                   |                |
| De participation <sup>(3)</sup>                                 | 2 248 930         | 3 346 019         | (32,79)        |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé   |                   |                   |                |
| Autres intérêts et produits assimilés                           | 6 843 094         | 1 558 028         | 339,22         |
| Reprises sur provisions et transfert de charges                 | 251 330           | 322 642           | (22,10)        |
| Différences positives de changes                                |                   |                   |                |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement   | 4 658             | 12 422            | (62,50)        |
| <b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>                            | <b>9 348 011</b>  | <b>5 239 112</b>  | <b>78,43</b>   |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                      |                   |                   |                |
| Dodations aux amortissements et provisions                      | 32 103            | 75 253            | (57,34)        |
| Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>                   | 20 894 116        | 9 690 708         | 115,61         |
| Différences négatives de change                                 |                   |                   |                |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement        | 73 479            | 57 385            | 28,05          |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>                            | <b>20 999 698</b> | <b>9 823 345</b>  | <b>113,77</b>  |

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

| (en euros)                                       | 2023         | 2022        | %        |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|----------|
| Résultat financier                               | (11 651 687) | (4 584 233) | 154,17   |
| Résultat courant avant impôts                    | 4 898 416    | 6 862 569   | (28,62)  |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS                           |              |             |          |
| Sur opérations de gestion                        |              |             |          |
| Sur opération en capital                         | 7 618 750    | 16 104 127  | (52,69)  |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 0            | 80 722      | (100,00) |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS                 | 7 618 750    | 16 184 849  | (52,93)  |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES                          |              |             |          |
| Sur opérations de gestion                        | 0            | 77 385      | (100,00) |
| Sur opérations en capital                        | 7 306 380    | 15 113 566  | (51,66)  |
| Dotations aux amortissements et provisions       | 70 172       | 93 622      | (25,05)  |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES                | 7 376 551    | 15 284 572  | (51,74)  |
| Résultat exceptionnel                            | 242 199      | 900 277     | (73,10)  |
| Participation des salariés aux résultats         |              |             |          |
| Impôts sur les bénéfices                         |              |             |          |
| TOTAL DES PRODUITS                               | 76 830 367   | 72 988 397  | 5,26     |
| TOTAL DES CHARGES                                | 71 689 752   | 62 225 553  | 9,91     |
| Bénéfice ou perte                                | 5 140 615    | 7 762 846   | (33,78)  |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs  
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs  
(3) Dont produits concernant les entités liées  
(4) Dont intérêts concernant les entités liées

2 328 033                      3 346 019

# ÉTATS FINANCIERS

## COMPTES SOCIAUX

### BILAN

#### ACTIF

| (en euros)                                       | Brut               | Amortissements<br>Dépréciations | Net<br>au 31/12/2023 | Net<br>au 31/12/2022 |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Capital souscrit non appelé</b>               |                    |                                 |                      |                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                          |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>             |                    |                                 |                      |                      |
| Frais d'établissement                            |                    |                                 |                      |                      |
| Frais de recherche et de développement           |                    |                                 |                      |                      |
| Concessions, brevet et droits assimilés          | 223 870            | 207 195                         | 16 675               | 59 159               |
| Fonds commercial                                 |                    |                                 |                      |                      |
| Autres immobilisations incorporelles             |                    |                                 |                      |                      |
| Avances et acomptes                              |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>               |                    |                                 |                      |                      |
| Terrains                                         | 160 024 686        |                                 | 160 024 686          | 137 879 726          |
| Constructions                                    | 646 694 079        | 108 601 104                     | 538 092 976          | 463 426 456          |
| Installations techniques, matériel et outillage  |                    |                                 |                      |                      |
| Autres immobilisations corporelles               | 565 195            | 279 363                         | 285 832              | 328 394              |
| Immobilisations corporelles en cours             | 33 087 387         |                                 | 33 087 387           | 71 033 221           |
| Avances et acomptes                              |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Immobilisations financières</b>               |                    |                                 |                      |                      |
| Participations                                   | 76 988 904         |                                 | 76 988 904           | 30 382 800           |
| Créances rattachées à des participations         | 4 485 153          |                                 | 4 485 153            | 22 256 044           |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille |                    |                                 |                      |                      |
| Autres titres immobilisés                        |                    |                                 |                      |                      |
| Prêts                                            |                    |                                 |                      |                      |
| Autres immobilisations financières               | 150 026            |                                 | 150 026              | 428 168              |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>                    | <b>922 219 299</b> | <b>109 087 661</b>              | <b>813 131 638</b>   | <b>725 793 968</b>   |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                           |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Stocks et en-cours</b>                        |                    |                                 |                      |                      |
| Matières premières et autres approvisionnements  |                    |                                 |                      |                      |
| En cours de production de biens et services      |                    |                                 |                      |                      |
| Produits intermédiaires et finis                 |                    |                                 |                      |                      |
| Marchandises                                     |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>  | <b>160 752</b>     |                                 | <b>160 752</b>       | <b>262 734</b>       |
| <b>Créances <sup>(1)</sup></b>                   |                    |                                 |                      |                      |
| Créances clients comptes rattachés               | 3 507 244          | 16 724                          | 3 490 519            | 2 766 560            |
| Autres créances                                  | 5 248 716          |                                 | 5 248 716            | 8 244 770            |
| Capital souscrit – appelé, non versé             |                    |                                 |                      |                      |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b>           | <b>1 867 745</b>   | <b>97 685</b>                   | <b>1 770 060</b>     | <b>1 926 454</b>     |
| Actions propres                                  | 1 254 291          | 97 685                          | 1 156 606            | 1 193 664            |
| Autres titres                                    | 613 454            |                                 | 613 454              | 732 790              |
| Instruments de trésorerie *                      | 144 826            |                                 | 144 826              | 281 612              |
| Disponibilités                                   | 3 681 983          |                                 | 3 681 983            | 2 407 509            |
| Charges constatées d'avance                      | 4 852 914          |                                 | 4 852 914            | 4 067 000            |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                     | <b>19 464 180</b>  | <b>114 410</b>                  | <b>19 349 770</b>    | <b>19 956 639</b>    |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices       | 2 909 631          |                                 | 2 909 631            | 2 886 900            |
| Prime de remboursement des emprunts              |                    |                                 |                      |                      |
| Écarts de conversion – Actif                     |                    |                                 |                      |                      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               | <b>944 593 110</b> | <b>109 202 071</b>              | <b>835 391 039</b>   | <b>748 637 507</b>   |

(1) Dont à plus d'un an

551 076

802 402

\* Les instruments de trésorerie correspondent aux primes d'option sur taux des Caps étalées sur la durée de ces Caps

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

#### PASSIF

| <i>(en euros)</i>                                       | Net<br>au 31/12/2023 | Net<br>au 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital social ou individuel                            | 156 003 141          | 156 003 141          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport                  | 141 664 872          | 163 514 641          |
| Écarts de réévaluation                                  |                      |                      |
| Réserve légale                                          | 4 557 736            | 4 169 593            |
| Réserves statutaires ou contractuelles                  |                      |                      |
| Réserves réglementées                                   | 746 740              | 746 740              |
| Autres réserves                                         |                      |                      |
| Report à nouveau                                        | 82 380               | 46 443               |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                           | <b>5 140 615</b>     | <b>7 762 846</b>     |
| Subventions d'investissement                            |                      |                      |
| Provisions réglementées                                 | 1 360 793            | 1 290 622            |
| <b>Capitaux propres</b>                                 | <b>309 556 276</b>   | <b>333 534 026</b>   |
| Produits des émissions de titres participatifs          |                      |                      |
| Avances conditionnées                                   |                      |                      |
| <b>Autres fonds propres</b>                             |                      |                      |
| Provisions pour risques                                 |                      |                      |
| Provisions pour charges                                 | 551 076              | 802 403              |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>               | <b>551 076</b>       | <b>802 403</b>       |
| Emprunts obligataires convertibles                      |                      |                      |
| Autres emprunts obligataires                            | 66 746 154           | 66 746 154           |
| • Emprunts                                              | 433 994 424          | 324 236 141          |
| • Découverts et concours bancaires                      | 4 500 000            | 3 525 458            |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits | 438 494 424          | 327 761 600          |
| Emprunts et dettes financières diverses                 | 7 780 661            | 6 332 831            |
| Emprunts et dettes financières diverses – Associés      |                      |                      |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours        | 2 940 252            | 2 827 047            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                | 4 682 564            | 4 804 675            |
| • Personnel                                             |                      |                      |
| • Organismes sociaux                                    | 22 564               | 24 800               |
| • État, Impôts sur les bénéfices                        |                      |                      |
| • État, Taxes sur les chiffres d'affaires               | 265 005              | 212 384              |
| • État, Obligations cautionnées                         |                      |                      |
| • Autres dettes fiscales et sociales                    | 172 121              | 195 690              |
| Dettes fiscales et sociales                             | 459 690              | 432 874              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés         | 2 595 369            | 4 098 709            |
| Autres dettes                                           | 1 584 573            | 1 297 188            |
| Instruments de trésorerie                               |                      |                      |
| Produits constatés d'avance                             |                      |                      |
| <b>Dettes <sup>(1)</sup></b>                            | <b>525 283 687</b>   | <b>414 301 079</b>   |
| Écarts de conversion – Passif                           |                      |                      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                     | <b>835 391 039</b>   | <b>748 637 507</b>   |

(1) Dont à plus d'un an

445 573 330

381 424 780

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

## NOTES ANNEXES

### NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

---

#### 1.1 Événements liés au transfert de son siège social

En date du 10 mai 2023, lors de l'assemblée mixte, INEA a procédé de manière exceptionnelle au transfert de son siège social au 2, place des Hauts Tilliers – 92230 GENNEVILLIERS.

#### 1.2 Événements concernant l'objet social

En date du 10 mai 2023, lors de l'assemblée mixte, INEA a procédé à l'extension de son objet social avec l'ajout d'une activité accessoire à savoir : « la société pourra également dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique ».

#### 1.3 Événements concernant les emprunts

Au cours de l'exercice 2023, INEA a décidé de porter l'engagement du SLL 2022 à hauteur de 170 000 milliers d'euros et son échéance a été prorogée d'un an, soit en mars 2029.

Les tirages effectués au cours de l'année 2023 se sont élevés à 106 000 milliers d'euros, portant ainsi l'encours de l'emprunt à 139 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

En outre, au cours de l'exercice 2023, INEA a procédé à des tirages complémentaires du Green Loan 2021 pour 18 000 milliers d'euros portant ainsi l'encours de l'emprunt au 31 décembre 2023 à 90 000 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, INEA a procédé au remboursement partiel du Green Loan 2020 pour 6 000 milliers d'euros.

En outre, quatre emprunts ont été remboursés à leur échéance finale, à savoir :

- Au 31 mars 2023, l'emprunt Oseo Woippy (entièrement amortissable)
- Au 31 mars 2023, l'emprunt LCL / CABP dont le solde s'élevait à 2 759 milliers d'euros ;
- Au 29 décembre 2023, l'emprunt Bred dont le solde s'élevait à 1 915 milliers d'euros ;
- Au 31 décembre 2023, l'emprunt Oseo Le Havre (entièrement amortissable) ;

##### Opérations de Couverture :

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 161 044 milliers d'euros, suite :

- A la souscription de nouveaux instruments de couverture à hauteur de 165 000 milliers d'euros en notionnel.
- A l'arrivée à échéance d'un instrument de couverture dont le notionnel s'élevait à 3 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

#### 1.4 Événements concernant les actifs corporels

##### 1.4.1 Immeubles livrés

Quatre immeubles en VEFA ont été réceptionnés au cours de l'année 2023 :

- Réception par INEA, en date du 26 janvier 2023, de l'immeuble de bureaux « Basso Combo 2 » situé à Toulouse, pour un montant de 6 564 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 30 mars 2023, de l'immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac, pour un montant de 34 917 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 11 avril 2023, du premier corps de deux bâtiments E&F de l'immeuble de bureaux « Mérignac Arko » situé à Mérignac, pour un montant de 8 683 milliers d'euros. Les parkings ont été livrés à cette même date pour un montant 1 094 milliers d'euros. En outre le second corps de deux bâtiments C&D a été livré en date du 29 septembre 2023 pour un montant de 7 834 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 23 octobre 2023, de l'immeuble de bureaux « Rennes Cyberplace » situé à Cesson Sevigne, pour un montant de 20 856 milliers d'euros.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

Trois immeubles existants ont été acquis au cours de l'exercice 2023 :

- Acquisition par INEA, en date du 31 mars 2023, de l'immeuble de bureaux « Valence M3 » situé à Alixan, pour un montant de 7 713 milliers d'euros.
- Acquisition par INEA, en date du 26 avril 2023, de l'immeuble de bureaux « Le Mans Auriga » situé au Mans, pour un montant de 22 447 milliers d'euros.
- Acquisition par INEA, en date du 8 décembre 2023, de l'immeuble de bureaux « St Priest Blanchon » situé à St Priest, pour un montant de 9 034 milliers d'euros.

#### 1.4.2 Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2023 portent sur 4 opérations.

#### 1.4.3 Acquisitions effectuées en 2020 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 11 011 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 9 655 milliers d'euros.

#### 1.4.4 Acquisitions effectuées 2021 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 23 septembre 2021, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur le troisième et dernier corps de deux bâtiments A&B de l'immeuble de bureaux « Mérignac Arko » situé à Mérignac (33) pour un montant de 8 414 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 6 759 milliers d'euros.

#### 1.4.5 Acquisitions effectuées en 2022 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2023 :

- Signature par INEA, en date du 28 juin 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Montpellier Nexus » situé à Montpellier (34) pour un montant de 30 338 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 7 617 milliers d'euros.
- Signature par INEA, en date du 9 décembre 2022, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Aix Atravaia » situé à Aix-En-Provence (13) pour un montant de 18 639 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 8 412 milliers d'euros.

#### 1.4.6 Cession d'immeubles

Un seul immeuble a été cédé en 2023. Il s'agit du bâtiment 2 de l'immeuble de « Toulouse Basso Combo » situé à Toulouse et cédé le 30 mai 2023 pour un montant de 7 604 milliers d'euros.

#### 1.4.7 Crédit-bail

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

### 1.5 Événement concernant les actifs financiers

En date du 28 juillet 2023, FLEX PARK, filiale d'INEA détenue à 100% a réalisé une augmentation de son capital social en numéraire d'un montant nominal de 16 385 742 euros, par l'émission de 16 385 742 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, émise au prix de 2,84 euros par action nouvelle représentant un prix de souscription total (prime d'émission incluse) de 46 606 104,27 euros, libéré intégralement en numéraire par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible détenue par INEA sur sa filiale FLEX PARK d'un montant total au 28 juillet 2023 de 46 606 104,62 euros.

Au 31 décembre 2023, les titres FLEX PARK figurant à l'actif d'INEA s'élèvent à 74 209 milliers d'euros et la créance détenue sur sa filiale à 3 865 milliers d'euros.

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

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17<sup>ème</sup> résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en février 2023 de 4 833 actions INEA, représentant 0,04% du capital (sur les 10 841 080 titres qui compose le capital actuel) au cours de 43,40 euros et moyennant des frais de négociation de 755,11 euros, pour les livrer en totalité aux salariés de GEST.

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

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

Au 31 décembre 2023, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 14 502, évaluées au cours de clôture soit 38 €.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

## NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

---

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte inflationniste et de hausse des taux d'intérêts rendant difficile à appréhender leurs incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023.

### 2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2023 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

#### 2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, INEA ne possède pas d'immeuble en crédit-bail.

#### 2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

**Immeubles « centre-ville » :**

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

**Immeubles « périphérie » :**

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

**Immeubles « Activités » :**

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

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

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

#### 2.3.4 Immobilisations en cours

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

#### 2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

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

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

#### 2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

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

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

### 2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

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

### 2.5 Chiffre d'affaires

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

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

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

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

### 2.6 Impôt et régime SIIC

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

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

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

### 2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments. Au 31 décembre 2023, il n'existe plus aucun swap dans les comptes de la Société.

NOTE 3    NOTES SUR LE BILAN

3.1    Actif immobilisé  
3.1.1    Valeur brute des actifs

|                                                      | Valeur brute        | Augmentations         |                        |
|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                      | en début d'exercice | Réévaluation exercice | Acquisitions créations |
| Cadre A : immobilisations (en euros)                 |                     |                       |                        |
| Frais d'établissement R&D                            |                     |                       |                        |
| TOTAL 1                                              |                     |                       |                        |
| Autres postes d'immo. incorporelles                  | 221 292             |                       | 2 577                  |
| TOTAL 2                                              | 221 292             |                       | 2 577                  |
| Terrains                                             | 137 879 725         |                       | 23 457 851             |
| Constructions sur sol propre                         | 551 651 682         |                       | 97 044 270             |
| Constructions sur sol d'autrui                       |                     |                       |                        |
| Constructions, installations générales, agencement.  | 4 326 505           |                       | 148 200                |
| Installations techniques, matériel et outillage ind. |                     |                       |                        |
| Installations générales, agencts., aménngts. divers  | 327 668             |                       | 821                    |
| Autres matériels de transport                        |                     |                       |                        |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier         | 231 602             |                       | 5 103                  |
| Emballages récupérables et divers                    |                     |                       |                        |
| Immobilisations corporelles en cours                 | 71 033 220          |                       | 82 707 065             |
| Avances et acomptes                                  |                     |                       |                        |
| TOTAL 3                                              | 765 450 405         |                       | 203 363 312            |
| Participations évaluées par mise en équivalence      |                     |                       |                        |
| Autres participations                                | 52 638 843          |                       | 82 183 241             |
| Autres titres immobilisés                            |                     |                       |                        |
| Prêts & autres immobilisations financières           | 428 168             |                       | 59 373                 |
| TOTAL 4                                              | 53 067 011          |                       | 82 242 614             |
| TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)                        | 818 738 708         |                       | 285 608 503            |

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

| Cadre B (en euros)                              |                                              | Diminutions  |             | Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------------|----------------------------------------------------|
|                                                 |                                              | Par virement | Par cession |                                                    |
| Immobilisations                                 |                                              |              |             |                                                    |
| Frais d'établissement R&D                       |                                              |              |             |                                                    |
| TOTAL 1                                         |                                              |              |             |                                                    |
| Autres postes d'immo. Incorporelles             |                                              |              |             | 223 869                                            |
| TOTAL 2                                         |                                              |              |             | 223 869                                            |
| Terrains                                        |                                              |              | 1 312 891   | 160 024 685                                        |
| Constructions                                   | • sur sol propre                             |              | 6 476 579   | 642 219 373                                        |
|                                                 | • sur sol d'autrui                           |              |             |                                                    |
|                                                 | • Inst. gales., agencts. et am. const.       |              |             | 4 474 705                                          |
| Installations techniques matériel et outillage  | • inst. gales., agencts., aménagement divers |              |             | 328 489                                            |
|                                                 | • matériel de transport                      |              |             |                                                    |
|                                                 | • matériel de bureau & informatique          |              |             | 236 705                                            |
|                                                 | • emballages récupérables & divers           |              |             |                                                    |
| Autres immobilisations corporelles              |                                              |              |             |                                                    |
| Immobilisations corporelles en cours            |                                              | 120 652 899  |             | 33 087 386                                         |
| Avances & acomptes                              |                                              |              |             |                                                    |
| TOTAL 3                                         |                                              | 120 652 899  | 7 789 471   | 840 371 346                                        |
| Participations évaluées par mise en équivalence |                                              |              |             |                                                    |
| Autres participations                           |                                              | 46 606 104   | 6 741 923   | 81 474 056                                         |
| Autres titres immobilisés                       |                                              |              |             |                                                    |
| Prêts & autres immobilisations financières      |                                              |              | 337 515     | 150 026                                            |
| TOTAL 4                                         |                                              | 46 606 104   | 7 079 439   | 81 624 082                                         |
| TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)                   |                                              | 67 259 004   | 14 868 910  | 922 219 298                                        |

Les autres participations sont composées des titres des filiales d'INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d'elles. Augmentation de capital en numéraire en date du 28 juillet 2023 de la filiale FLEX PARK détenue à 100% par INEA par compensation avec une créance certaine et liquide de 46 606 milliers d'euros détenue par INEA sur sa filiale FLEX PARK.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

### 3.1.2 Amortissements

| Cadre A (en euros)                                          | Situations et mouvements de l'exercice |                   |                | Montant fin d'exercice |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|----------------|------------------------|
|                                                             | Montant début d'exercice               | Augmentations     | Diminutions    |                        |
| Immobilisations amortissables                               |                                        |                   |                |                        |
| Frais d'établissement et de développement                   |                                        |                   |                |                        |
| <b>TOTAL 1</b>                                              |                                        |                   |                |                        |
| Autres immobilisations incorporelles                        | 162 133                                | 45 061            |                | 207 194                |
| <b>TOTAL 2</b>                                              | <b>162 133</b>                         | <b>45 061</b>     |                | <b>207 194</b>         |
| Terrains                                                    |                                        |                   |                |                        |
| Constructions                                               |                                        |                   |                |                        |
| • sur sol propre                                            | 90 903 508                             | 16 251 840        | 493 961        | 106 661 388            |
| • sur sol d'autrui                                          |                                        |                   |                |                        |
| • installations générales                                   | 1 648 222                              | 291 492           |                | 1 939 715              |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels |                                        |                   |                |                        |
| • installations générales                                   | 54 910                                 | 22 353            |                | 77 263                 |
| • matériel de transport                                     |                                        |                   |                |                        |
| • matériel de bureau                                        | 175 964                                | 26 133            |                | 202 098                |
| • emballages récupérables                                   |                                        |                   |                |                        |
| Autres immobilisations corporelles                          |                                        |                   |                |                        |
| <b>TOTAL 3</b>                                              | <b>92 782 607</b>                      | <b>16 591 819</b> | <b>493 961</b> | <b>108 880 466</b>     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)</b>                            | <b>92 944 741</b>                      | <b>16 636 881</b> | <b>493 961</b> | <b>109 087 661</b>     |

### 3.2 Créances d'exploitation

| Cadre A (en euros)                                                               | Montant brut             | À un an au plus   | À plus d'un an   |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|
| Créances rattachées à des participations                                         | 4 485 152 <sup>(1)</sup> |                   | 4 485 152        |
| Prêts                                                                            |                          |                   |                  |
| Autres immobilisations financières                                               | 150 026                  | 56 680            | 93 345           |
| Clients douteux ou litigieux                                                     | 43 718                   | 43 718            |                  |
| Autres créances clients                                                          | 3 463 525                | 3 463 525         |                  |
| Créances r. de titres prêtés                                                     |                          |                   |                  |
| Personnel et comptes rattachés                                                   |                          |                   |                  |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                                    |                          |                   |                  |
| • impôt sur les bénéfices                                                        |                          |                   |                  |
| • taxe sur la valeur ajoutée                                                     | 2 166 351                | 2 166 351         |                  |
| • autres impôts, taxes et versements assimilés                                   | 133 030                  | 133 030           |                  |
| • divers                                                                         |                          |                   |                  |
| État et autres collectivités publiques                                           |                          |                   |                  |
| Groupe et associés                                                               |                          |                   |                  |
| Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres) | 2 949 333 <sup>(2)</sup> | 2 398 257         | 551 076          |
| Charges constatées d'avance                                                      | 4 852 913                | 4 852 913         |                  |
| <b>TOTAUX</b>                                                                    | <b>18 244 051</b>        | <b>13 114 477</b> | <b>5 129 573</b> |
| Montant des Prêts et avances consentis aux associés                              |                          |                   |                  |
| • prêts accordés en cours d'exercice                                             |                          |                   |                  |
| • remboursements obtenus en cours d'exercice                                     |                          |                   |                  |

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

(2) Dont fournisseurs d'immobilisations pour 877 990 euros ; dont refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 551 076 euros ; dont intérêts courus sur les instruments de couverture pour 658 598 euros.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

#### 3.3 Les produits à recevoir

| (en euros)                              | Montant          |
|-----------------------------------------|------------------|
| Clients factures à établir              | 1 904 944        |
| Intérêts courus sur créance immobilisée | 56 680           |
| Autres produits à recevoir              | 683 759          |
| Intérêts courus à recevoir              | 658 597          |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>3 303 980</b> |

Les « clients, factures à établir » correspondent principalement à la refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 953 823 euros, à la garantie locative du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 des immeubles de Toulouse Landing et Merignac Arko pour respectivement 212 534 € et 338 575 € ainsi qu'à la reddition 2022 des locataires de l'immeuble de Toulouse Woodparc pour 280 972 €.

Les intérêts courus sur créances rémunèrent le compte courant FLEX PARK pour 56 680 euros.

Les autres produits à recevoir correspondent aux frais liés à l'attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 551 076 euros et aux intérêts du cautionnement par INEA de sa filiale FLEX PARK pour 79 103 €.

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

#### 3.4 Valeurs mobilières de placement

| (en euros)      | Valeur brute<br>au 31/12/2023 | Dépréciation    | Valeur nette<br>au 31/12/2023 | Valeur de marché<br>au 31/12/2023 | Valeur nette<br>au 31/12/2022 |
|-----------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Actions propres | 1 254 291 <sup>(1)</sup>      | (97 685)        | 1 156 606                     | 1 156 606                         | 1 193 665                     |
| FCP             | 412 155                       |                 | 412 155                       | 422 285                           | 531 494                       |
| Sicavs nanties  | 201 299                       |                 | 201 299                       | 209 187                           | 201 296                       |
| Sicavs          |                               |                 |                               |                                   |                               |
| Dépôts à terme  |                               |                 |                               |                                   |                               |
| <b>TOTAL</b>    | <b>1 867 745</b>              | <b>(97 685)</b> | <b>1 770 060</b>              | <b>1 788 078</b>                  | <b>1 926 455</b>              |

(1) Correspond à 30 437 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

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

Au 31 décembre 2023, une moins-value latente d'un montant de 97 685 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2023, la Société a acquis 12 891 de ses propres actions et en a vendu 11 217. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2023 est de 38 euros.

#### 3.5 Charges constatées d'avance

| (en euros)              | Charges          |
|-------------------------|------------------|
| Charges d'exploitation  | 4 845 089        |
| Charges financières     | 7 824            |
| Charges exceptionnelles |                  |
| <b>TOTAL</b>            | <b>4 852 913</b> |

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 322 252 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 4 522 837 euros.

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

3.6 Charges à répartir

| Cadre C (en euros)                      | Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices |               |                                            | Montant net à la fin de l'exercice |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
|                                         | Montant net au début de l'exercice                                               | Augmentations | Dotations de l'exercice aux amortissements |                                    |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler     | 2 886 900                                                                        | 916 141       | 893 410                                    | 2 909 631                          |
| Primes de remboursement des obligations |                                                                                  |               |                                            |                                    |

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 916 141 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2023 ils ont été amortis à hauteur de 893 410 euros.

3.7 Capital

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

Le capital de la société s'élève à 156 003 141,19 €. Il se compose de 10 841 080 actions entièrement libérées de 14,39 € de nominal.

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

| (en euros)                                                                                   | Exercice 2023                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A.                                                                                           |                                                                                                                               |
| 1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2022 avant affectations                       | 333 534 026                                                                                                                   |
| 2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO                                    |                                                                                                                               |
| 3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2023                                         | 333 534 026                                                                                                                   |
| B. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2023                      |                                                                                                                               |
| 1. Variation du capital                                                                      |                                                                                                                               |
| 2. Variation des autres postes                                                               |                                                                                                                               |
| C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)           | 333 534 026                                                                                                                   |
| D. Variations en cours d'exercice :                                                          | (23 977 749)                                                                                                                  |
| 1. Variations du capital                                                                     | 0                                                                                                                             |
| 2. Variations des primes, réserves, report à nouveau                                         | (21 425 689)                                                                                                                  |
| 3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres                                |                                                                                                                               |
| 4. Contreparties de réévaluations                                                            |                                                                                                                               |
| 5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement                        | 70 171                                                                                                                        |
| 6. Autres variations                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>dont résultat 2023 5 140 615</li><li>dont affectation résultat 2022 7 762 846</li></ul> |
| E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2023 avant AGO (C + D)                 | 309 556 276                                                                                                                   |
| F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E – C)                      | (23 977 749)                                                                                                                  |
| G. dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice           |                                                                                                                               |
| H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F – G) | (23 977 749)                                                                                                                  |

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

#### 3.10 Amortissements dérogatoires et autres provisions

| Rubriques (en euros)                                                   | Montant<br>au début<br>de l'exercice | Augmentations<br>dotations<br>de l'exercice | Diminutions<br>reprises<br>à la fin de<br>l'exercice | Montant<br>à la fin<br>de l'exercice |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Provisions gisements miniers, pétroliers                               |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour investissement                                         |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour hausse des prix                                        |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Amortissements dérogatoires                                            | 1 290 621                            | 70 171                                      |                                                      | 1 360 793                            |
| Dont majorations except. 30 %                                          |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Implantations étrangères avant 01/01/1992                              |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Implantations étrangères après 01/01/1992                              |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour prêts d'installation                                   |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Autres provisions réglementées                                         |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| <b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>                                         | <b>1 290 621</b>                     | <b>70 171</b>                               |                                                      | <b>1360 793</b>                      |
| Provisions pour litiges                                                |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions garanties données aux clients                               |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour pertes sur marchés à terme                             |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour amendes et pénalités                                   |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour pertes de change                                       |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour pensions, obligations similaires                       |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour impôts                                                 |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour renouvellement immobilisations                         |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions pour gros entretien et grandes révisions                    |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer             |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Autres provisions pour risques et charges                              | 802 402                              |                                             | 251 326                                              | 551 076                              |
| <b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>                                   | <b>802 402</b>                       |                                             | <b>251 326</b>                                       | <b>551 076</b>                       |
| Dépréciations immobilisations incorporelles                            |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations immobilisations corporelles                              |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations titres mis en équivalence                                |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations titres de participations                                 |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations autres immobilis. financières                            |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations stocks et en cours                                       |                                      |                                             |                                                      |                                      |
| Dépréciations comptes clients                                          | 38 134                               | 9 895                                       | 31 305                                               | 16 724                               |
| Autres dépréciations                                                   | 65 585                               | 32 102                                      | 2                                                    | 97 685                               |
| <b>DÉPRÉCIATIONS</b>                                                   | <b>103 719</b>                       | <b>41 998</b>                               | <b>31 308</b>                                        | <b>114 409</b>                       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                                   | <b>2 196 743</b>                     | <b>112 170</b>                              | <b>282 635</b>                                       | <b>2 026 278</b>                     |
| Dotations et reprises d'exploitation                                   |                                      | 9 896                                       | 31 306                                               |                                      |
| Dotations et reprises financières                                      |                                      | 32 103                                      | 251 329                                              |                                      |
| Dotations et reprises exceptionnelles                                  |                                      | 70 172                                      |                                                      |                                      |
| Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice |                                      |                                             |                                                      |                                      |

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails. La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risques et charges a été enregistrée pour un montant de 1 435 000 euros en 2019. Au 31 décembre 2023, la provision pour risques et charges financières s'élève à 551 076 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2023.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

### 3.11 Emprunts et autres dettes

#### 3.11.1 État des dettes

| <b>Cadre B</b> (en euros)                                                      | <b>Montant brut</b>      | <b>À un an au plus</b> | <b>À plus d'un an et<br/>5 ans au plus</b> | <b>À plus de<br/>cinq ans</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                                             | 1 746 154                | 1 746 154              |                                            |                               |
| Autres emprunts obligataires                                                   | 100 000 000              | 49 000 000             | 51 000 000                                 |                               |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit                         |                          |                        |                                            |                               |
| • à 1 an max à l'origine                                                       | 4 500 000                | 4 500 000              |                                            |                               |
| • à plus d'1 an à l'origine                                                    | 398 994 423              | 8 063 016              | 243 840 420                                | 147 090 986                   |
| Emprunts et dettes financières divers                                          | 7 780 660                | 4 138 736              | 2 440 981                                  | 1 200 943                     |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                              | 4 682 564                | 4 682 564              |                                            |                               |
| Personnel et comptes rattachés                                                 |                          |                        |                                            |                               |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                                  | 22 564                   | 22 564                 |                                            |                               |
| État et autres collectivités publiques                                         |                          |                        |                                            |                               |
| • impôt sur les bénéfices                                                      |                          |                        |                                            |                               |
| • taxe sur valeur ajoutée                                                      | 265 004                  | 265 004                |                                            |                               |
| • obligations cautionnées                                                      |                          |                        |                                            |                               |
| • autres impôts, taxes et assimilés                                            | 172 121                  | 172 121                |                                            |                               |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                | 2 595 369 <sup>(1)</sup> | 2 595 369              |                                            |                               |
| Groupe et associés                                                             |                          |                        |                                            |                               |
| Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations<br>de pension de titres) | 1 584 572 <sup>(2)</sup> | 1 584 572              |                                            |                               |
| Dettes représentatives de titres emp.                                          |                          |                        |                                            |                               |
| Produits constatés d'avance                                                    |                          |                        |                                            |                               |
| <b>TOTAUX</b>                                                                  | <b>522 343 434</b>       | <b>76 770 103</b>      | <b>297 281 401</b>                         | <b>148 291 929</b>            |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice                                         | 942 500 000              |                        |                                            |                               |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice                                        | 834 080 837              |                        |                                            |                               |
| Emprunts et dettes contractés auprès des associés<br>personnes physiques       |                          |                        |                                            |                               |

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

(2) Dont compte clients créditeurs pour 1 432 045 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 89 072 euros.

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

3.11.2 Emprunts

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes (en milliers d'euros) :

| Nature                                 | Nombre<br>de lignes | Solde au<br>31/12/2023 | Duration<br>moyenne<br>(ans) | Type de<br>taux | Taux<br>d'intérêt<br>moyen <sup>(1)</sup> |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux variable | 8                   | 19 054                 | 2,5                          | variable        | 4,8 %                                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe     | 2                   | 8 639                  | 4,0                          | fixe            | 2,2 %                                     |
| Emprunts obligataires                  | 4                   | 100 000                | 0,7                          | fixe            | 3,1 %                                     |
| Crédits corporate                      | 5                   | 368 000                | 4,4                          | variable        | 3,5 %                                     |
| dont crédit corporate "non green"      | 2                   | 40 000                 | 2,8                          | variable        | 1,9 %                                     |
| dont Green Loan                        | 2                   | 189 000                | 4,1                          | variable        | 3,0 %                                     |
| dont Sustainability Linked Loan        | 1                   | 139 000                | 5,2                          | variable        | 5,2 %                                     |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>19</b>           | <b>495 693</b>         | <b>3,5</b>                   |                 | <b>3,4 %</b>                              |

(1) avec couvertures de taux attachées

Souscriptions :

- Tirage partiel de 18 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2023 sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 90 000 milliers d'euros.
- Au cours de l'exercice 2023, extension du capital du SLL 2022 de 120 000 milliers d'euros à 170 000 milliers d'euros et prorogation de l'échéance finale d'un an soit en mars 2029. Tirage partiel au cours de l'exercice 2023 de 106 000 milliers d'euros, portant l'encours total de cet emprunt à 139 000 milliers d'euros.
- Le 18 décembre 2023, utilisation d'un billet de trésorerie de 4 500 milliers d'euros, remboursé le 11 janvier 2024.

Remboursements :

- Remboursement partiel au cours de l'exercice 2023 de la tranche de base du Green Loan 2020 à hauteur de 6 000 milliers d'euros portant l'encours total de cette tranche d'emprunt à 46 500 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2023 de l'emprunt hypothécaire OSEO Woippy pour un montant de 21 milliers d'euros.
- Remboursement intégral le 31 mars 2023 de l'emprunt hypothécaire LCL Nantes Cambridge pour un montant de 2 759 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 décembre 2023 l'emprunt hypothécaire BRED tranche B finançant les immeubles de Jardins Brabois, Merignac ESG et Toulouse Bruguières pour un montant de 1 916 milliers d'euros.
- Arrivée à terme de la dernière échéance au 31 décembre 2023 de l'emprunt hypothécaire OSEO Le Havre pour un montant de 144 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts comptabilisés pour 20 273 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux intérêts perçus et à percevoir des Cap pour 5 128 milliers d'euros, aux dividendes perçus des filiales pour 2 249 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 760 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2023 pour 649 milliers d'euros

INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 916 141 euros.

3.12 Instruments de couverture

Tunnel de taux d'intérêts (Collar KI) : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2023, le nombre de contrat de Collar dans la société est de 16 pour un notionnel de 165 000 milliers d'euros.

Caps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2023, le nombre de contrat de Cap dans la société est de 14 pour un notionnel de 190 000 milliers d'euros.

## ÉTATS FINANCIERS

### COMPTES SOCIAUX

### 3.13 Clauses covenant au 31 décembre 2023

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

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

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

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

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

|      | <b>Covenants</b> | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|------|------------------|-------------------|-------------------|
| LTV  | < 55 %           | 47,7 %            | 41,3 %            |
| DSCR | > 1,2            | 2,4               | 2,6               |
| ICR  | > 2,0            | 3,3               | 4,5               |

Au 31 décembre 2023 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

### 3.14 Charges à payer

| <i>(en euros)</i>                                      | <b>Montant</b>           |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                     |                          |
| Autres emprunts obligataires                           | 1 746 154 <sup>(1)</sup> |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 3 301 678 <sup>(2)</sup> |
| Emprunts et dettes financières diverses                |                          |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 4 486 388 <sup>(3)</sup> |
| Dettes fiscales et sociales                            | 194 685 <sup>(4)</sup>   |
| Autres dettes                                          | 16 695                   |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>9 745 600</b>         |

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

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 3 301 678 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 2 842 067 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 937 218 euros. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés.

(4) Dont provision CVAE et C3S 2023 pour 139 938 euros. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 22 564 euros.

| Filiales et participations<br>(en euros)                                          | Capital    | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue en % | Valeurs comptables des titres détenus |            | Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la Société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                   |            |                  |                                    | Brute                                 | Nette      |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| <b>A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>      |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| <b>1. Filiales (plus de 50 %)</b>                                                 |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| SCI PA                                                                            | 152        | (31 102)         | 99                                 | 151                                   | 151        | 25 285                                                             |                                                     | 0                                                        | (3 038)                                                |
| SCI ALPHA                                                                         | 1 500      | 363 710          | 100                                | 2 779 845                             | 2 779 845  | 595 309                                                            |                                                     | 448 022                                                  | 165 552                                                |
| SAS FLEX PARK                                                                     | 43 983 547 | 75 209 798       | 99,99                              | 74 208 908                            | 74 208 908 | 3 864 558                                                          |                                                     | 10 200 307                                               | 2 406 751                                              |
| <b>2. Participations</b><br>(10 à 50 % du capital détenu)                         |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| <b>B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b> |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| <b>1. Filiales non reprises en A</b>                                              |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| <b>2. Participations non reprises en A</b>                                        |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| a) Française                                                                      |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |
| b) Étrangère                                                                      |            |                  |                                    |                                       |            |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |

NOTE 4    NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1    Loyers et créances locataires

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 56 059 milliers d'euros en 2023 contre un montant de 47 695 milliers d'euros en 2022.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 43 210 milliers d'euros en 2023 contre un montant de 36 413 milliers d'euros en 2022.

Au 31 décembre 2023 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 10 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 31 milliers d'euros. Les créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant de 24 milliers d'euros.

4.2    Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 12 849 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 228 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 6 734 milliers d'euros.

Les frais d'émission d'emprunts et commissions de non-utilisation sont comptabilisés dans les charges d'exploitation pour un montant de 916 milliers d'euros puis transférés à l'actif pour y être étalés sur la durée des emprunts.

4.3    Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 201,5 milliers d'euros pour l'exercice 2023. Ils sont répartis de la façon suivante :

| Commissaires aux comptes     | Audit Légal   | Services autres que la certification |
|------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| PricewaterhouseCoopers Audit | 93 757 euros  | 3 021 euros                          |
| KPMG                         | 101 700 euros | 3 021 euros                          |

4.4    Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 112 822 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2023.

4.5    Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont composés du prix de cession de l'immeuble de Toulouse Basso Combo 2, cédé au cours de l'année 2023 pour un montant de 7 619 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 7 377 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable de l'immeuble cédé et de quelques travaux effectués sur les immeubles au cours de l'exercice 2023.

ÉTATS FINANCIERS  
COMPTES SOCIAUX

NOTE 5    ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

5.1    Engagements hors-bilan  
5.1.1    Engagements donnés en garantie des dettes financières

| (en milliers d'euros)                                | Montant garanti | Montants tirés<br>au 31/12/2023 |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                   |                 |                                 |
| Autres emprunts obligataires (Euro PP)               |                 | 65 000                          |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit |                 |                                 |
| Immeubles livres                                     |                 |                                 |
| • Hypothèques                                        | 67 972          | 24 656                          |
| • Gages-espèces                                      |                 |                                 |
| Immeubles non livres                                 |                 |                                 |
| • Hypothèques                                        |                 |                                 |

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 24 656 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Dans le cadre des cinq dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA.

Au 31 décembre 2023, le montant de l'engagement total s'élève à 46 829 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 79 milliers d'euros (0,35% l'an).

- 5.1.2    Autres engagements donnés
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 36 991 milliers d'euros.
  - Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1<sup>er</sup> et restant à décaisser jusqu'au terme de la 2<sup>ème</sup> période triennale (date de la première sortie possible au 1<sup>er</sup> février 2026) s'élèvent à 372 milliers d'euros.
- 5.1.3    Engagements reçus
- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
  - 6 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur la tranche de base de l'emprunt Green Loan 2020, d'un montant total de 52 500 milliers d'euros.
  - 10 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt Green Loan 2021, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
  - 31 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt SLL 2022 destiné à financer la stratégie patrimoniale de la société, d'un montant total de 170 000 milliers d'euros.

#### 5.1.4 Informations relatives aux parties liées

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

INEA a comptabilisé la somme de 6 734 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 783 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 12 milliers d'euros à Alpha.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 123 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux Administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

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

#### 5.2 Événements post-clôture

Le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL (Sustainability Linked Loan) avec un pool bancaire de 6 banques destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1<sup>ère</sup> tranche le 21 février 2024 (30,5 M€) et pour la 2<sup>ème</sup> tranche (34,5 M€) le 21 février 2025.

Le montant tiré au 21 février 2024 est de 49 M€ et pourra être étendu à 100 M€ en 2025. Il est remboursable in fine, à échéance du prêt.

D'une durée initiale de 5 ans, ce SLL dispose de deux facultés d'extension d'un an chacune, pouvant ainsi porter son échéance finale au 21 février 2031.

Ce nouveau SLL est un financement vert à impact, une variation de +/- 10 bps de la marge applicable étant soumise à l'atteinte d'objectifs environnementaux (empreinte carbone et économie circulaire, critères alignés sur les engagements pris dans le cadre du SLL 2022).