

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 67

(la « Société »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 4 JUIN 2025

(A TITRE ORDINAIRE)

AFFECTATION DU RESULTAT

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2024 – 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 2024 d'un montant de 3 933 261,68 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 74 290,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros,
- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2024 à 117 355 800,56 euros ;
- décide : de prélever une somme de 25 460 027,40 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros, formerait un résultat distribuable de 29 467 579,08 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 29 467 579,08 euros comme suit :
 - i. à la Réserve Légale, à concurrence de 196 663,08 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 3 810 888,60 euros),
 - ii. 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 3 810 888,60 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 25 460 027,40 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

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

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2024 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 2,35 (2,3485) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,35 (0,3515) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2025 (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 11 juin 2025.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2025 (soit 0,35 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2025 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 2025, 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 2024, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2023 (inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

La loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025 a instauré une contribution différentielle sur les hauts revenus à l'article 224 nouveau du Code général des impôts. Le dividende distribué à des actionnaires personnes physiques domiciliés fiscalement en France pourrait être assujéti à cette contribution sous certaines conditions de niveaux d'imposition et de revenus.

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,35 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 :

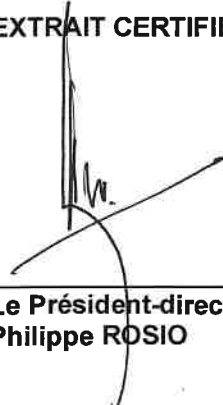
	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
Nombre d'actions ⁽¹⁾	10 813 380	10 810 569	8 438 658
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,70 €
DIVIDENDE TOTAL	29 196 126	29 188 536	22 784 377

(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 » : 14.478.679
- vote « contre » : 0
- abstention : 899.367
- voix exprimées servant de référence à la présente résolution : 14.478.679

Cette résolution est adoptée par 14.478.679 voix (soit 100 % des voix exprimées servant de référence à la présente résolution), ce qui est supérieur au minimum requis de 7.239.340 voix pour valablement adopter la présente résolution.

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME



**Le Président-directeur général
Philippe ROSIO**



FONCIÈREMENT ENGAGÉE

COMPTES ANNUELS DE FONCIERE INEA
(EXERCICE 2024)

EXTRAITS DU CHAPITRE 6
DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (EXERCICE 2024)



Certifié Conforme
Le Président du Conseil d'Administration

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2024 (RFA)

(en euros)	2024	2023	%
PRODUITS D'EXPLOITATION ⁽¹⁾			
Vente de marchandises			
Loyers nets	47 680 138	43 209 828	10,35
Charges refacturées	15 110 532	12 849 412	17,60
Montant net du chiffre d'affaires	62 790 670	56 059 241	12,01
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation	6 607		
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	509 318	1 065 579	(52,20)
Autres produits	2 888 137	2 738 787	5,45
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	66 194 732	59 863 606	10,58
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽²⁾			
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de matières premières & autres approvisionnement			
Variation de stock (matières premières)			
Autres achats et charges externes	27 954 436	25 473 679	9,74
Impôts, taxes et versements assimilés	155 412	140 903	10,30
Salaires et traitements			
Charges sociales	29 927	20 224	47,98
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 803 504	17 530 291	7,26
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	55 058	9 896	456,37
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	170 488	138 510	23,09
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	47 168 825	43 313 503	8,90
Résultat d'exploitation	19 025 907	16 550 103	14,96
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
De participation ⁽³⁾	2 726 412	2 248 930	21,23
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	7 791 960	6 843 094	13,87
Reprises sur provisions et transfert de charges	343 784	251 330	36,79
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	9 239	4 658	98,35
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	10 871 395	9 348 011	16,30
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et provisions	43 506	32 103	35,52
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾	27 247 482	20 894 116	30,41
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	177 763	73 479	141,92
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	27 468 751	20 999 698	30,81

(en euros)	2024	2023	%
Résultat financier	(16 597 354)	(11 651 687)	42,45
Résultat courant avant impôts	2 428 551	4 898 416	(50,42)
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion			
Sur opération en capital	5 838 956	7 618 750	(23,36)
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 838 956	7 618 750	(23,36)
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital	4 264 073	7 306 380	(41,64)
Dotations aux amortissements et provisions	70 172	70 172	0,00
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 334 245	7 376 551	(41,24)
Résultat exceptionnel	1 504 711	242 199	521,27
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	82 905 083	76 830 367	7,91
TOTAL DES CHARGES	78 971 821	71 689 752	10,16
Bénéfice ou perte	3 933 262	5 140 615	(23,49)
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) Dont produits concernant les entités liées	2 844 532	2 328 033	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées			

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	224 729	223 686	1 043	16 675
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	166 883 589		166 883 589	160 024 686
Constructions	676 617 044	123 819 097	552 797 947	538 092 976
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	572 638	313 601	259 036	285 832
Immobilisations corporelles en cours	20 617 258		20 617 258	33 087 387
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	77 023 904		77 023 904	76 988 904
Créances rattachées à des participations	8 198 802		8 198 802	4 485 153
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	489 027		489 027	150 026
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	950 626 991	124 356 384	826 270 607	813 131 638
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens et services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	179 731		179 731	160 752
Créances ⁽¹⁾				
Créances clients comptes rattachés	3 751 749	71 782	3 679 967	3 490 519
Autres créances	2 685 393		2 685 393	5 248 716
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	2 377 927	76 167	2 301 760	1 770 060
Actions propres	850 776	76 167	774 609	1 156 606
Autres titres	1 527 151		1 527 151	613 454
Instruments de trésorerie *	36 840		36 840	144 826
Disponibilités	3 477 963		3 477 963	3 681 983
Charges constatées d'avance	5 265 791		5 265 791	4 852 914
TOTAL ACTIF CIRCULANT	17 775 395	147 949	17 627 446	19 349 770
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 483 361		2 483 361	2 909 631
Prime de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion – Actif				
TOTAL ACTIF	970 885 747	124 504 334	846 381 413	835 391 039
(1) Dont à plus d'un an	136 158			551 076

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

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital social ou individuel	156 003 141	156 003 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport	117 355 801	141 664 872
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	4 818 885	4 557 736
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	74 790	82 380
Résultat de l'exercice	3 933 262	5 140 615
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 430 965	1 360 793
Capitaux propres	284 363 583	309 556 276
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	272 316	551 076
Provisions pour risques et charges	272 316	551 076
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	35 464 582	66 746 154
• Emprunts	505 837 604	433 994 424
• Découverts et concours bancaires		4 500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	505 837 604	438 494 424
Emprunts et dettes financières diverses	8 294 562	7 780 661
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 365 851	2 940 252
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 550 705	4 682 564
• Personnel		
• Organismes sociaux	29 927	22 564
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	438 475	265 005
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	171 351	172 121
Dettes fiscales et sociales	639 753	459 690
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 530 640	2 595 369
Autres dettes	1 021 588	1 584 573
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	40 229	
Dettes ⁽¹⁾	561 745 514	525 283 687
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	846 381 413	835 391 039
(1) Dont à plus d'un an	478 879 648	445 573 330

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements liés à la création de deux filiales

Au titre de son objet secondaire, le groupe a créé au cours de l'exercice deux filiales, SERENEA et SERENYFLEX, afin de déployer la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque) sur son parc immobilier. Ces sociétés ont été créées en partenariat avec le groupe SERENYSUN, prestataire en charge de la mise en place et de l'exploitation des centrales photovoltaïques.

- SERENEA, SAS à capital variable, créée le 20 juin 2024, est détenue à hauteur de 70% par INEA et à hauteur de 30% par la société SERENYSUN INVEST. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 31 décembre 2024. Elle a pour objet, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique :
 - L'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie renouvelable au sein des programmes immobiliers en cours ou achevés de la société INEA et la distribution de l'énergie produite ;
 - Le développement et la promotion des énergies renouvelables, des économies d'énergie, des nouveaux services énergétiques (mobilité, stockage, ...) ;
 - Ainsi que toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement ;
 - Le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'achat d'actions ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.
- SERENYFLEX, SAS à capital variable, créée le 21 juin 2024, est détenue à hauteur de 51% par FLEX PARK et à hauteur de 49% par la société SERENYSUN INVEST.

Au 31 décembre 2024, les titres SERENEA figurant à l'actif d'INEA s'élèvent à 35 milliers d'euros et la créance détenue sur sa filiale à 567 milliers d'euros.

1.2 Événements liés à la signature d'un nouveau contrat de gestion

A la suite de l'arrivée à terme du précédent contrat de gestion, INEA et GEST ont signé en date du 15 mai 2024, et avec effet rétroactif au 1er janvier 2024, un nouveau contrat cadre de gestion d'une durée de 5 ans qui redéfinit, entre autres, les modalités de rémunération et de résiliation dudit-contrat.

La principale novation tient au calcul de la rémunération de performance, qui n'est plus basée sur l'EBITD, mais désormais sur le « RNR » déterminé d'après les comptes de chacune des entités du groupe.

1.3 Événements concernant les emprunts

La Société a signé le 19 février 2024 un nouveau crédit corporate sous la forme d'un Sustainability Linked Loan de 100 000 milliers d'euros.

La première tranche de ce SLL 2024, d'un montant de 49 000 milliers d'euros, a été tirée à la signature afin de rembourser la première tranche de l'Euro PP 2018 d'un montant de 30 500 milliers d'euros ainsi que la première tranche d'un montant initial de 18 500 milliers d'euros mis à disposition de la société par un pool bancaire. Ces deux premières tranches arrivaient à échéance le 20 février 2024.

La seconde tranche, d'un montant de 51 000 milliers d'euros, a fait l'objet d'un accord des prêteurs pour pouvoir être tirée en février 2025, pour le remboursement de la seconde tranche de l'Euro PP 2018 d'un montant initial de 34 500 milliers d'euros ainsi que la deuxième tranche d'un montant initial de 16 500 milliers d'euros mis à disposition de la société par un pool bancaire.

En outre, au cours de l'exercice 2024, INEA a procédé aux tirages complémentaires suivants :

- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 10 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le SLL 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, INEA a procédé au remboursement de 4 emprunts qui sont arrivés à échéance :

- Au 20 février 2024, arrivée à l'échéance de l'Euro PP 2018 et de la première tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 49 000 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Metz Pacifica dont le solde s'élevait à 71 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Nantes Beaulim dont le solde s'élevait à 70 milliers d'euros.
- Au 2 octobre 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Palatine dont le solde s'élevait à 1 436 milliers d'euros.

Opérations de Couverture :

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 88 226 milliers d'euros à la suite de la souscription de nouveaux instruments de couverture pour 108 226 milliers d'euros et à l'arrivée à l'échéance d'autres pour 20 000 milliers d'euros.

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

Trois immeubles en VEFA ont été réceptionnés au cours de l'année 2024 :

- Réception par INEA, en date du 2 avril 2024, du troisième et dernier corps de deux bâtiments A&B de l'immeuble de bureaux « Ako » situé à Mérignac, pour un montant de 8 518 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 15 avril 2024, de l'immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux, pour un montant de 11 899 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 16 décembre 2024, de l'immeuble de bureaux « Atravaia » situé à Aix en Provence, pour un montant de 18 668 milliers d'euros.

1.4.2 Travaux et encours

Un seul immeuble est en cours de construction au 31 décembre 2024. Il s'agit de l'immeuble de bureaux «Nexus» situé à Montpellier et dont l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement a été signée par INEA le 28 juin 2022 pour un montant de 30 338 milliers d'euros. Le montant figurant en encours au 31 décembre 2024 s'élève à 19 753 milliers d'euros.

1.4.3 Cession d'immeubles

Deux immeubles ont été cédés en 2024. Il s'agit du bâtiment A de l'immeuble de Marseille les Baronnie cédé le 31 juillet 2024 pour 5 141 milliers d'euros et des lots 21 et 22 du bâtiment C du même immeuble cédés le 29 novembre 2024 pour un montant de 656 milliers d'euros.

1.4.4 Crédit-bail

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

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

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17^{ème} résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en février 2024 de 4125 actions INEA, représentant 0,04 % du capital (sur les 10 841 080 titres qui compose le capital actuel) au cours de 37,60 euros et moyennant des frais de négociation de 670,03 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 2024, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 8 252, évaluées au cours de clôture soit 33 €.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 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, il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2024.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2024 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 2024, 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.

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^{er} janvier 2007. La détermination du résultat fiscal d'INEA conduit à distinguer deux secteurs :

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

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

2.7 Instruments de couverture

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

NOTE 3 NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 Valeur brute des actifs

	Valeur brute	Augmentations
	en début d'exercice	Réévaluation exercice Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations <i>(en euros)</i>		
Frais d'établissement R&D		
TOTAL 1		
Autres postes d'immo. incorporelles	223 869	859
TOTAL 2	223 869	859
Terrains	160 024 685	7 826 107
Constructions sur sol propre	642 219 373	35 678 975
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions, installations générales, agencement.	4 474 705	138 733
Installations techniques, matériel et outillage ind.		
Installations générales, agencements, aménagements divers	328 489	
Autres matériels de transport		
Matériel de bureau et informatique, mobilier	236 705	7 442
Emballages récupérables et divers		
Immobilisations corporelles en cours	33 087 386	31 174 548
Avances et acomptes		
TOTAL 3	840 371 346	74 825 807
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	76 988 904	35 000
Créances liées aux participations	4 485 152	12 217 055
Autres titres immobilisés		
Prêts & autres immobilisations financières	150 026	395 682
TOTAL 4	81 624 082	12 647 737
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	922 219 298	87 474 403

Cadre B (en euros)	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles				224 728
TOTAL 2				224 728
Terrains			967 204	166 883 588
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const.		5 857 616	672 040 732
Installations techniques matériel et outillage	• inst. gales., agencts., aménagement divers • matériel de transport • matériel de bureau & informatique • emballages récupérables & divers		37 127	4 576 311
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours		43 644 676		20 617 258
Avances & acomptes				
TOTAL 3		43 644 676	6 861 948	864 690 528
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				77 023 904
Autres titres immobilisés				
Créances liées aux participations			8 503 404	8 198 803
Prêts & autres immobilisations financières			56 681	489 026
TOTAL 4			8 560 085	85 711 733
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		43 644 676	15 422 033	950 626 990

Les autres participations sont composées des titres des filiales d'INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d'elles. Au 31 décembre 2024, les titres de la nouvelle filiale SAS SERENEA figure à l'actif d'INEA pour 35 milliers d'euros et des avances de trésorerie ont été comptabilisées pour 567 milliers d'euros.

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				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	207 194	16 491		223 685
TOTAL 2	207 194	16 491		223 685
Terrains				
Constructions				
• sur sol propre	106 661 388	17 529 556	2 581 759	121 609 185
• sur sol d'autrui				
• installations générales	1 939 715	297 083	26 887	2 209 911
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
• installations générales	77 263	21 110		98 374
• matériel de transport				
• matériel de bureau	202 098	13 127		215 226
• emballages récupérables				
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL 3	108 880 466	17 860 878	2 608 646	124 132 698
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	109 087 661	17 877 369	2 608 646	124 356 384

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	8 192 802 ⁽¹⁾		8 198 802
Prêts			
Autres immobilisations financières	489 026	392 716	96 310
Clients douteux ou litigieux	204 374	204 374	
Autres créances clients	3 547 374	3 547 374	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
• impôt sur les bénéfices			
• taxe sur la valeur ajoutée	931 785	931 782	
• autres impôts, taxes et versements assimilés	73 628	73 628	
• divers			
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 679 983 ⁽²⁾	1 543 825	136 158
Charges constatées d'avance	5 265 791	5 265 791	
TOTAUX	20 390 764	11 959 493	8 431 270
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 refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 272 316 € ; Dont intérêts du cautionnement d'INEA envers sa filiale FLEX PARK pour 276 325 € ; Dont intérêts courus sur les instruments de couverture pour 492 991 € ; Dont compte de gestion des immeubles pour 183 268 € ; Dont intérêts des fonds versés dans le cadre des VEFA pour 182 106 €.

3.3 Les produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	2 672 074
Intérêts courus sur créance immobilisée	392 717
Autres produits à recevoir	523 118
Intérêts courus à recevoir /CAP	492 991
Fournisseurs, avoirs à recevoir	9 958
TOTAL	4 090 858

Les « clients, factures à établir » correspondent notamment à la refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 1 502 063 €, à la garantie locative du 4^{ème} trimestre 2024 des immeubles de Mérignac Arko, Coeur de Garonne et Aix Atravaia pour 489 736 € ainsi qu'à deux indemnités de non remise en état à la suite du départ de locataires des immeubles de Montpellier Perols et N2 Office pour 563 923 €. Les intérêts courus sur créances rémunèrent notamment le compte courant FLEX PARK pour 381 010 €.

Les autres produits à recevoir correspondent notamment aux frais liées à l'attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 272 316 € et aux intérêts du cautionnement par INEA de sa filiale FLEX PARK pour 276 325 €.

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

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur de marché au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2023
Actions propres	850 776 ⁽¹⁾	(76 167)	774 609	774 609	1 156 606 ⁽¹⁾
FCP	1 325 852		1 325 852	1 359 292	422 285
Sicavs nanties	201 299		201 299	217 216	209 187
Sicavs					
Dépôts à terme					
TOTAL	2 377 927	(76 167)	2 301 760	2 351 117	1 788 078

(1) Correspond à 23 473 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 2024, une moins-value latente d'un montant de 76 167 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2024, la Société a acquis 9 359 de ses propres actions et en a vendu 16 323. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2024 est de 33 euros.

3.5 Charges constatées d'avance

(en euros)	Charges
Charges d'exploitation	5 265 791
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL	5 265 791

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 326 011 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 4 939 780 euros.

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	2 909 631	499 864	926 135	2 483 360
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 499 864 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2024 ils ont été amortis à hauteur de 926 135 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 2024
A.	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2023 avant affectations	309 556 276
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2024	309 556 276
B. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2024	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	309 556 276
D. Variations en cours d'exercice :	(25 192 693)
1. Variations du capital	0
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(24 055 512)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	70 172
6. Autres variations	3 933 262
	- dont résultat 2024 - dont affectation résultat 2023
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2024 avant AGO (C + D)	284 363 583
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(25 192 693)
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)	(25 192 693)

3.10 Amortissements dérogatoires et autres provisions

Rubriques (en euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 360 793	70 171		1 430 964
Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 360 793	70 171		1 430 964
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	551 076	43 506	322 266	272 316
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	551 076	43 506	322 266	272 316
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	16 724	55 057		71 782
Autres dépréciations	97 685		21 518	76 167
DÉPRÉCIATIONS	114 409	55 057	21 518	147 949
TOTAL GÉNÉRAL	2 026 278	168 735	343 784	1 851 230
Dotations et reprises d'exploitation		55 057		
Dotations et reprises financières		43 506	343 784	
Dotations et reprises exceptionnelles		70 171		
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 2024, la provision pour risques et charges financières s'élève à 272 316 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2024.

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	964 582	964 582		
Autres emprunts obligataires	34 500 000	34 500 000		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine				
• à plus d'1 an à l'origine	505 837 604	30 646 161	474 924 775	266 667
Emprunts et dettes financières divers	8 294 561	4 606 355	3 088 239	599 967
Fournisseurs et comptes rattachés	5 550 704	5 550 704		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	29 927	29 927		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	438 474	438 474		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	171 351	171 351		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 530 640 ⁽¹⁾	1 530 640		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 021 588 ⁽²⁾	1 021 588		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	40 228	40 228		
TOTAUX	558 379 662	79 500 014	478 013 014	866 634
Emprunts souscrits en cours d'exercice	96 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	54 280 807			
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 906 871 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 101 864 euros.

3.11.2 Emprunts

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

Nature	Nombre de lignes	Solde au 31/12/2024	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen ⁽¹⁾
Emprunts hypothécaires à taux variable	6	14 712	1,8	variable	5,3 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	7 682	2,9	fixe	2,2 %
Emprunts obligataires	4	50 990	4,1	fixe	2,5 %
Crédits corporate	6	461 601	3,5	variable	4,1 %
dont crédit corporate "non green"	2	39 899	1,8	variable	1,9 %
dont Green Loan	2	204 188	3,1	variable	3,3 %
dont Sustainability Linked Loan	2	217 514	4,2	variable	5,4 %
TOTAL	18	534 986	3,5		3,86 %

(1) avec couvertures de taux attachées

Souscriptions :

- Tirage partiel de 49 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2024 sur le SLL 2024, portant l'encours total de cet emprunt à 49 000 milliers d'euros.
- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 10 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le SLL 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.

Remboursements :

- Arrivée à terme au 20 février 2024 de l'Euro PP 2018 et de la tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 49 000 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2024 de l'emprunt hypothécaire OSEO Metz Pacifica pour un montant de 71 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2024 de l'emprunt hypothécaire OSEO Nantes Beaulim pour un montant de 70 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 2 octobre 2024 de l'emprunt Palatine pour un montant de 1 436 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts comptabilisés pour 26 654 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux intérêts perçus et à percevoir des Cap pour 6 633 milliers d'euros, aux dividendes perçus des filiales pour 2 726 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 433 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2024 pour 393 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 499 864 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 2024, le nombre de contrat de Collar dans la société est de 21 pour un notionnel de 250 000 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 2024, le nombre de contrat de Cap dans la société est de 11 pour un notionnel de 160 000 milliers d'euros.

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2024, le nombre de contrat de Swap dans la société est de 2 pour un notionnel de 20 000 milliers d'euros.

Tunnel 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 2024, il y a un contrat de type Tunnel dans la société pour un notionnel de 3 226 milliers d'euros.

3.13 Clauses covenants au 31 décembre 2024

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

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

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

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

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

	Covenants	31/12/2024	31/12/2023
LTV	< 55 %	51,5 %	47,7 %
DSCR	> 1,2	2,2	2,4
ICR	> 2,0	2,7	3,3

Au 31 décembre 2024 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des covenants.

3.14 Charges à payer

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	964 582 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 925 666 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 865 802 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	201 278 ⁽⁴⁾
Clients avoirs à établir	8 476
TOTAL	8 965 804

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 964 582 euros.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 2 925 666 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 3 045 357 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 1 145 181 euros.
Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés.

(4) Dont provision CVAE et C3S 2024 pour 139 168 euros. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 29 927 euros.

3.15 Produits constatés d'avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	40 229
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	

3.16 Filiales et participations

Filiales et participations (en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte) du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(33 703)	99	151	151	30 285		0	(2 601)
SCI ALPHA	1 500	646 915	100	2 779 845	2 779 845	405 904		595 022	243 173
SAS FLEX PARK	43 983 547	75 268 098	99,99	74 208 908	74 208 908	7 195 354		12 622 112	2 789 964
SAS SERENEA	50 000	35 296	70	35 000	35 000	567 259		0	(14 704)
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 62 791 milliers d'euros en 2024 contre un montant de 56 059 milliers d'euros en 2023.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 47 680 milliers d'euros en 2024 contre un montant de 43 210 milliers d'euros en 2023.

Au 31 décembre 2024 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 55 milliers d'euros. Aucune reprise de provision pour dépréciation des comptes clients n'a été enregistrée dans les comptes de la Société en 2024. Aucune créance irrécouvrable n'a été comptabilisée dans les comptes de la société au cours de l'exercice.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 15 111 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 919 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2024, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 6 731 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 500 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 ont été comptabilisés pour 230 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Services autres que la certification
PricewaterhouseCoopers Audit	114 311 euros	
Forvis Mazars	75 000 euros	
KPMG	40 585 euros	

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 149 633 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2024.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont notamment composés des prix de cession du bâtiment A et des lots 21 et 22 du bâtiment C de l'immeuble de Marseille les Baronnie, cédés au cours de l'année 2024 pour un montant de 5 797 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 4 334 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés et de quelques travaux effectués sur les immeubles au cours de l'exercice 2024.

NOTE 5 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

5.1 Engagements hors-bilan

5.1.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires (Euro PP)		34 500
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livres		
• Hypothèques	62 172	19 641
• 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 commissaire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 19 641 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 2024, le montant de l'engagement total s'élève à 16 373 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 118 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 2024 s'élève à 10 618 milliers d'euros.
- Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1^{er} et restant à décaisser jusqu'au terme de la 2^{ème} période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 175 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.

- 51 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt SLL 2024 destiné à financer la stratégie patrimoniale de la société, d'un montant total de 100 000 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 6 731 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 1 213 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 39 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 150 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 2019 arrivant à échéance pour la dernière tranche (34,5 M€) le 21 février 2025.

Le montant tiré au 21 février 2025 est de 51 M€ et correspond à la totalité de l'encours. Il est remboursable in fine, à échéance du prêt.

Signature de deux promesses de vente :

- Le 22 janvier 2025, promesse de vente de l'immeuble de Nancy Brabois Plaza
- Courant avril 2025, promesse de vente du lot C11 de l'immeuble de Marseille les Baronnie

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 62 791 milliers d'euros en 2024 contre un montant de 56 059 milliers d'euros en 2023.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 47 680 milliers d'euros en 2024 contre un montant de 43 210 milliers d'euros en 2023.

Au 31 décembre 2024 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 55 milliers d'euros. Aucune reprise de provision pour dépréciation des comptes clients n'a été enregistrée dans les comptes de la Société en 2024. Aucune créance irrécouvrable n'a été comptabilisée dans les comptes de la société au cours de l'exercice.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 15 111 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 919 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2024, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 6 731 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 500 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 ont été comptabilisés pour 230 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Services autres que la certification
PricewaterhouseCoopers Audit	114 311 euros	
Forvis Mazars	75 000 euros	
KPMG	40 585 euros	

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 149 633 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2024.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont notamment composés des prix de cession du bâtiment A et des lots 21 et 22 du bâtiment C de l'immeuble de Marseille les Baronnie, cédés au cours de l'année 2024 pour un montant de 5 797 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 4 334 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés et de quelques travaux effectués sur les immeubles au cours de l'exercice 2024.

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2024

INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2024 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, à savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 43 983 547 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre,

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

Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2024

Prise de participation par INEA à hauteur de 70% de SERENEA, SAS à capital variable, créée le 20 juin 2024. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 31 décembre 2024.

Relations entre la société mère et ses filiales

La SCI PA et la SCI Alpha 11 Marbeuf (deux filiales détenues à près de 100 % par INEA et gérées par elle) sont des structures *ad hoc* monodétentrices à l'origine d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha 11 Marbeuf reste détentrice d'un bien immobilier, lequel est situé à Champigny-sur-Marne.

Flex Park est une filiale créée en 2016 (présidée par INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 10 actifs en exploitation et 5 en cours de construction ou d'acquisition.

Sérénée est une filiale créée en 2024 dont l'objectif est de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique notamment par l'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie au sein des programmes immobiliers de la société INEA.

6.2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024
À l'Assemblée générale
Foncière INEA
2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers
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 Inéa relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.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.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 741 millions d'euros, soit 87 % de l'actif de Foncière Inéa. 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 Inéa 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 telles que la nature de l'actif, l'emplacement, la valeur locative de marché, le taux de vacance, le taux de capitalisation, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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

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

Nos travaux ont consisté en :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inea ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de 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.

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 aux prises de participation et de contrôle et 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 destinés à être 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 destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière Inéa par l'acte constitutif de Foncière Inéa en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par votre assemblée générale du 22 mai 2024 pour le cabinet Forvis Mazars.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars était dans la première année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 27ème année de sa mission sans interruption, dont 19 années 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.

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

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

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.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 Courbevoie, le 28 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Forvis Mazars SA

Baptiste Kalasz

6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	121 680	121 680	156 003	156 003	156 003
2. Nombre d'actions émises	8 455 859	8 455 859	10 841 080	10 841 080	10 841 080
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	39 129	43 566	47 695	56 059	62 791
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	22 084	21 404	22 931	22 500	22 562
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	10 098	7 866	7 763	5 141	3 933
5. Montant des bénéfices distribués	21 985	22 831	29 271	29 271	29 271
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,61	2,53	2,12	2,08	2,08
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	1,19	0,93	0,72	0,47	0,36
3. Dividende distribué par action	2,60	2,70	2,70	2,70	2,70
D. PERSONNEL (NA) *					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

* Comme expliqué en page 56, INEA n'emploie aucun salarié.

Foncière Inea

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

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

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

Forvis Mazars SA
61,rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale de la société
Foncière Inea
2 PL 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 2024, 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.

Foncière Inea

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024 - Page 2

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.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 2024, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 741 millions d'euros, soit 87 % 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 telles que la nature de l'actif, l'emplacement, la valeur locative de marché, le taux de vacance, le taux de capitalisation, 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

Foncière Inea

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024 - Page 3

des comptes annuels, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

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

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inea ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de capitalisation, valeur locative de marché) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier avec les données de marché disponibles ;
- 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 2024 - 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 aux prises de participation et de contrôle et 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 destinés à être 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 destinés à être 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 destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Foncière Inea

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024 - Page 5

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière Inea par l'acte constitutif de Foncière Inea en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par votre assemblée générale du 22 mai 2024 pour le cabinet Forvis Mazars.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars était dans la première année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 27^{ème} année de sa mission sans interruption, dont 19 années 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.

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 :

Foncière Inea**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels****Exercice clos le 31 décembre 2024 - Page 6**

-
- 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 2024 - 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 Courbevoie, le 28 mars 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

DocuSigned by:
 **Mathilde HAUSWIRTH**
25F30B99CF664C4...

Mathilde Hauswirth

Forvis Mazars SA

DocuSigned by:
 
55600D02ED34449...

Baptiste Kalasz

1. FONCIERE INEA - COMPTES ANNUELS

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	2024	2023	%
Produits d'exploitation			
Vente de marchandises			
Loyers nets	47 680 138	43 209 828	10,35
Charges refacturées	15 110 532	12 849 412	17,60
Montant net du chiffre d'affaires	62 790 670	56 059 241	12,01
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation	6 607	0	
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	509 318	1 065 579	(52,20)
Autres produits	2 888 137	2 738 787	5,45
Total des produits d'exploitation	66 194 732	59 863 606	10,58
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de matières premières & autres approvisionnement			
Variation de stock (matières premières)			
Autres achats et charges externes	27 954 436	25 473 679	9,74
Impôts, taxes et versements assimilés	155 412	140 903	10,30
Salaires et traitements			
Charges sociales	29 927	20 224	47,98
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 803 504	17 530 291	7,26
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	55 058	9 896	456,37
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	170 488	138 510	23,09
Total des charges d'exploitation	47 168 825	43 313 503	8,90
RESULTAT D'EXPLOITATION	19 025 907	16 550 103	14,96
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
De participation	2 726 412	2 248 930	21,23
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	7 791 960	6 843 094	13,87
Reprises sur provisions et transfert de charges	343 784	251 330	36,79
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	9 239	4 658	98,35
Total des produits financiers	10 871 395	9 348 011	16,30
Charges financières			
Dotations aux amortissements et provisions	43 506	32 103	35,52
Intérêts et charges assimilées	27 247 482	20 894 116	30,41
Différences négatives de change			

Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	177 763	73 479	141,92
Total des charges financières	27 468 751	20 999 698	30,81
RESULTAT FINANCIER	(16 597 354)	(11 651 687)	42,45
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	4 898 416	4 898 416	(28,62)
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital	5 838 956	7 618 750	(23,36)
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits exceptionnels	5 838 956	7 618 750	(23,36)
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion	0	0	(100,00)
Sur opérations en capital	4 264 073	7 306 380	(41,64)
Dotations aux amortissements et provisions	70 172	70 172	0,00
Total des charges exceptionnelles	4 334 245	7 376 551	(41,24)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 504 711	242 199	521,27
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
Total des produits	82 905 083	76 830 367	7,91
Total des charges	78 971 821	71 689 752	10,16
BENEFICE OU PERTE	3 933 262	5 140 615	(23,49)
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) Dont produits concernant les entités liées	2 844 532	2 328 033	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées			

1.2. BILAN

Actif

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	224 729	223 686	1 043	16 675
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	166 883 589		166 883 589	160 024 686
Constructions	676 617 044	123 819 097	552 797 947	538 092 976
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	572 638	313 601	259 036	285 832
Immobilisations corporelles en cours	20 617 258		20 617 258	33 087 387
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	77 023 904		77 023 904	76 988 904
Créances rattachées à des participations	8 198 802		8 198 802	4 485 153
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	489 027		489 027	150 026
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	950 626 991	124 356 384	826 270 607	813 131 638
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens et services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	179 731		179 731	160 752
Créances (1)				
Créances clients comptes rattachés	3 751 749	71 782	3 679 967	3 490 519
Autres créances	2 685 393		2 685 393	5 248 716
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	2 377 927	76 167	2 301 760	1 770 060
Actions propres	850 776	76 167	774 609	1 156 606
Autres titres	1 527 151		1 527 151	613 454
Instruments de trésorerie ⁽¹⁾	36 840		36 840	144 826
Disponibilités	3 477 963		3 477 963	3 681 983
Charges constatées d'avance	5 265 791		5 265 791	4 852 914
TOTAL ACTIF CIRCULANT	17 775 395	147 949	17 627 446	19 349 770
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 483 361		2 483 361	2 909 631
Prime de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion – Actif				

TOTAL ACTIF	970 885 747	124 504 334	846 381 413	835 391 039
<i>(1) Dont à plus d'un an</i>	<i>136 158</i>			<i>551 076</i>

(1) Les instruments de trésorerie correspondent aux primes d'option sur taux des *Caps* étalées sur la durée de ces *Caps*.

Passif

<i>(en euros)</i>	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital social ou individuel	156 003 141	156 003 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport	117 355 801	141 664 872
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	4 818 885	4 557 736
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	74 790	82 380
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 933 262	5 140 615
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 430 965	1 360 793
CAPITAUX PROPRES	284 363 583	309 556 276
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	272 316	551 076
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	272 316	551 076
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	35 464 582	66 746 154
• Emprunts	505 837 604	433 994 424
• Découverts et concours bancaires		4 500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	505 837 604	438 494 424
Emprunts et dettes financières diverses	8 294 562	7 780 661
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 365 851	2 940 252
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 550 705	4 682 564
• Personnel		
• Organismes sociaux	29 927	22 564
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	438 475	265 005
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	171 351	172 121
Dettes fiscales et sociales	639 753	459 690
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 530 640	2 595 369
Autres dettes	1 021 588	1 584 573
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	40 229	
DETTES (1)	561 745 514	525 283 687
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	846 381 413	835 391 039
<i>(1) Dont à plus d'un an</i>	<i>478 879 648</i>	<i>445 573 330</i>

1.3. NOTES ANNEXES

Note 1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Événements liés à la création de deux filiales

Au titre de son objet secondaire, le groupe a créé au cours de l'exercice deux filiales, SERENEA et SERENYFLEX, afin de déployer la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque) sur son parc immobilier. Ces sociétés ont été créées en partenariat avec le groupe SERENYSUN, prestataire en charge de la mise en place et de l'exploitation des centrales photovoltaïques.

- SERENEA, SAS à capital variable, créée le 20 juin 2024, est détenue à hauteur de 70% par INEA et à hauteur de 30% par la société SERENYSUN INVEST. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 31 décembre 2024. Elle a pour objet, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique :
 - L'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie renouvelable au sein des programmes immobiliers en cours ou achevés de la société INEA et la distribution de l'énergie produite ;
 - Le développement et la promotion des énergies renouvelables, des économies d'énergie, des nouveaux services énergétiques (mobilité, stockage, ...) ;
 - Ainsi que toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement ;
 - Le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'achat de actions ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.
- SERENYFLEX, SAS à capital variable, créée le 21 juin 2024, est détenue à hauteur de 51% par FLEX PARK et à hauteur de 49% par la société SERENYSUN INVEST.

Au 31 décembre 2024, les titres SERENEA figurant à l'actif d'INEA s'élèvent à 35 milliers d'euros et la créance détenue sur sa filiale à 567 milliers d'euros.

1.2 Événements liés à la signature d'un nouveau contrat de gestion

A la suite de l'arrivée à terme du précédent contrat de gestion, INEA et GEST ont signé en date du 15 mai 2024, et avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024, un nouveau contrat cadre de gestion d'une durée de 5 ans qui redéfinit, entre autres, les modalités de rémunération et de résiliation dudit-contrat.

La principale novation tient au calcul de la rémunération de performance, qui n'est plus basée sur l'EBITD, mais désormais sur le « RNR » déterminé d'après les comptes de chacune des entités du groupe.

1.3 Evènements concernant les emprunts

La Société a signé le 19 février 2024 un nouveau crédit corporate sous la forme d'un Sustainability Linked Loan de 100 000 milliers d'euros.

La première tranche de ce SLL 2024, d'un montant de 49 000 milliers d'euros, a été tirée à la signature afin de rembourser la première tranche de l'Euro PP 2018 d'un montant de 30 500 milliers d'euros ainsi que la première

tranche d'un montant initial de 18 500 milliers d'euros mis à disposition de la société par un pool bancaire. Ces deux premières tranches arrivaient à échéance le 20 février 2024.

La seconde tranche, d'un montant de 51 000 milliers d'euros, a fait l'objet d'un accord des prêteurs pour pouvoir être tirée en février 2025, pour le remboursement de la seconde tranche de l'Euro PP 2018 d'un montant initial de 34 500 milliers d'euros ainsi que la deuxième tranche d'un montant initial de 16 500 milliers d'euros mis à disposition de la société par un pool bancaire.

En outre, au cours de l'exercice 2024, INEA a procédé aux tirages complémentaires suivants :

- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 10 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le SLL 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, INEA a procédé au remboursement de 4 emprunts qui sont arrivés à échéance :

- Au 20 février 2024, arrivée à l'échéance de l'Euro PP 2018 et de la première tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 49 000 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Metz Pacifica dont le solde s'élevait à 71 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Nantes Beaulim dont le solde s'élevait à 70 milliers d'euros.
- Au 2 octobre 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Palatine dont le solde s'élevait 1 436 milliers d'euros.

Opérations de Couverture :

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 88 226 milliers d'euros à la suite de la souscription de nouveaux instruments de couverture pour 108 226 milliers d'euros et à l'arrivée à l'échéance d'autres pour 20 000 milliers d'euros.

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 Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Trois immeubles en VEFA ont été réceptionnés au cours de l'année 2024 :

- Réception par INEA, en date du 2 avril 2024, du troisième et dernier corps de deux bâtiments A&B de l'immeuble de bureaux « Ako » situé à Mérignac, pour un montant de 8 518 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 15 avril 2024, de l'immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux, pour un montant de 11 899 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 16 décembre 2024, de l'immeuble de bureaux « Atravaia » situé à Aix en Provence, pour un montant de 18 668 milliers d'euros.

Travaux et encours

Un seul immeuble est en cours de construction au 31 décembre 2024. Il s'agit de l'immeuble de bureaux « Nexus » situé à Montpellier et dont l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement a été signée par INEA le 28 juin 2022 pour un montant de 30 338 milliers d'euros. Le montant figurant en encours au 31 décembre 2024 s'élève à 19 753 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Deux immeubles ont été cédés en 2024. Il s'agit du bâtiment A de l'immeuble de Marseille les Baronnies cédé le 31 juillet 2024 pour 5 141 milliers d'euros et des lots 21 et 22 du bâtiment C du même immeuble cédés le 29 novembre 2024 pour un montant de 656 milliers d'euros.

Crédit-bail

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

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

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17ème résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en février 2024 de 4 125 actions INEA, représentant 0,04% du capital (sur les 10 841 080 titres qui compose le capital actuel) au cours de 37,60 euros et moyennant des frais de négociation de 670,03 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 2024, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 8 252, évaluées au cours de clôture soit 33 €.

Note 2 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 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, il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2024.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2024 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables,
- Indépendances des exercices.

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

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

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

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, 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

Immeubles « activités »	Aménagements	15 ans
	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.

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 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1er janvier 2007.

La détermination du résultat fiscal de Foncière INEA conduit à distinguer deux secteurs :

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

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

2.7 Instruments de couverture

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

Note 3 Notes sur le bilan

3.1 Actif immobilisé

Valeur brute des actifs

<i>(en euros)</i> Cadre A : immobilisations	Valeur brute	Augmentations	
	en début d'exercice	Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	223 869		859
TOTAL 2	223 869		859
Terrains	160 024 685		7 826 107
Constructions sur sol propre	642 219 373		35 678 975
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	4 474 705		138 733
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménmts. dives	328 489		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	236 705		7 442
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	33 087 386		31 174 548
Avances et acomptes			
TOTAL 3	840 371 346		74 825 807
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	76 988 904		35 000
Créances liées aux participations	4 485 152		12 217 055
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	150 026		395 682
TOTAL 4	81 624 082		12 647 737
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)	922 219 298		87 474 403

(en euros) Cadre B		Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles				224 728
TOTAL 2				224 728
Terrains			967 204	166 883 588
Constructions	• sur sol propre		5 857 616	672 040 732
	• sur sol d'autrui			
	• Inst. gales., agencts. et am. const.		37 127	4 576 311
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers			328 489
	• Matériel de transport			
	• Matériel de bureau & informatique			244 148
	• Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours		43 644 676		20 617 258
Avances & acomptes				
TOTAL 3		43 644 676	6 861 948	864 690 528
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				77 023 904
Créances liées aux participations			8 503 404	8 198 803
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			56 681	489 026
TOTAL 4			8 560 085	85 711 733
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)		43 644 676	15 422 033	950 626 990

Les autres participations sont composées des titres des filiales d’INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d’elles. Au 31 décembre 2024, les titres de la nouvelle filiale SAS SERENEA figure à l’actif d’INEA pour 35 milliers d’euros et des avances de trésorerie ont été comptabilisées pour 567 milliers d’euros.

Amortissements

(en euros) Cadre A		Situations et mouvements de l'exercice			
		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations amortissables					
Frais d'établissement et de développement					
TOTAL 1					
Autres immobilisations incorporelles		207 194	16 491		223 685
TOTAL 2		207 194	16 491		223 685
Terrains					
Constructions	• sur sol propre	106 661 388	17 529 556	2 581 759	121 609 185
	• sur sol d'autrui				
	• installations générales	1 939 715	297 083	26 887	2 209 911
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
	• installations générales	77 263	21 110		98 374
	• matériel de transport				

Autres immobilisations corporelles	• matériel de bureau	202 098	13 127		215 226
	• emballages récupérables				
TOTAL 3		108 880 466	17 860 878	2 608 646	124 132 698
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3)		109 087 661	17 877 369	2 608 646	124 356 384

3.2 Créances d’exploitation

(en euros) Cadre A		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations		8 198 802 ⁽¹⁾		8 198 802
Prêts				
Autres immobilisations financières		489 026	392 716	96 310
Clients douteux ou litigieux		204 374	204 374	
Autres créances clients		3 547 374	3 547 374	
Créances r. de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices			
	• Taxe sur la valeur ajoutée	931 782	931 782	
	• Autres impôts, taxes et versements assimilés	73 628	73 628	
	• Divers			
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 679 983 ⁽²⁾	1 543 825	136 158
Charges constatées d'avance		5 265 791	5 265 791	
TOTALX		20 390 764	11 959 493	8 431 270
Montant des	• prêts accordés en cours d'exercice			
	• remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés				

- (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 refacturation des frais directs et indirects liées à l’attribution d’actions gratuites aux salariés de GEST pour 272 316 € ; Dont intérêts du cautionnement d’INEA envers sa filiale FLEX PARK pour 276 325 € ; Dont intérêts courus sur les instruments de couverture pour 492 991 € ; Dont compte de gestion des immeubles pour 183 268 € ; Dont intérêts des fonds versés dans le cadre des VEFA pour 182 106 €.

3.3 Produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	2 672 074
Intérêts courus sur créance immobilisée	392 717
Autres produits à recevoir	523 118
Intérêts courus à recevoir /CAP	492 991
Fournisseurs, avoirs à recevoir	9 958
TOTAL	4 090 858

Les « clients, factures à établir » correspondent notamment à la refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 1 502 063 €, à la garantie locative du 4^{ème} trimestre 2024 des immeubles de Mérignac Arko, Cœur de Garonne et Aix Atravaia pour 489 736 € ainsi qu’à deux indemnités de non remise en état à la suite du départ de locataires des immeubles de Montpellier Pérols et N2 Office pour 563 923 €.

Les intérêts courus sur créances rémunèrent notamment le compte courant FLEX PARK pour 381 010 €.

Les autres produits à recevoir correspondent notamment aux frais liés à l’attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 272 316 € et aux intérêts du cautionnement par INEA de sa filiale FLEX PARK pour 276 325 €.

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

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	VALEUR BRUTE AU 31/12/2024	DEPRECIATION	VALEUR NETTE AU 31/12/2024	VALEUR DE MARCHÉ AU 31/12/2024	VALEUR NETTE AU 31/12/2023
Actions propres	850 776 ⁽¹⁾	(76 167)	774 609	774 609	1 156 606
FCP	1 325 852		1 325 852	1 359 292	422 285
Sicavs nanties	201 299		201 299	217 216	209 187
Sicavs					
Dépôts à terme					
TOTAL	2 377 927	(76 167)	2 301 760	2 351 117	1 788 078
(1) Correspond à 23 473 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 2024, une moins-value latente d’un montant de 76 167 euros a été provisionnée dans les comptes de la société.

Au cours de l’exercice 2024, la société a acquis 9 359 de ses propres actions et en a vendu 16 323. Le cours de l’action INEA au 31 décembre 2024 est de 33 euros.

3.5 Charges constatées d’avance

(en euros)	Charges
Charges d’exploitation	5 265 791
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL	5 265 791

Les charges constatées d’avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 326 011 € et aux régularisations des dépenses de l’année relatives aux immeubles pour 4 939 780 €.

3.6 Charges à répartir

(en euros) Cadre C	Mouvements de l’exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l’exercice	Augmentations	Dotations de l’exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l’exercice
Frais d’émission d’emprunt à étaler	2 909 631	499 864	926 135	2 483 360
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 499 864 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2024 ils ont été amortis à hauteur de 926 135 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 2024
A		
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2023 avant affectations	309 556 276
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2024	309 556 276
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2024	
1.	Variation du capital	
2.	Variation des autres postes	
C	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	309 556 276
D	Variations en cours d'exercice :	(25 192 693)
031.	Variations du capital	0
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau	(24 055 512)
3.	Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4.	Contreparties de réévaluations	
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	70 172
6.	Autres variations • dont résultat 2024	3 933 262
	• dont affectation résultat 2023	(5 140 615)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2024 avant AGO (C + D)	284 363 583
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(25 192 693)
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)	(25 192 693)

3.10 Amortissements dérogatoires et autres provisions

<i>(en euros)</i> Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 360 793	70 171		1 430 964
• Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES	1 360 793	70 171		1 430 964
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	551 076	43 506	322 266	272 316
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	551 076	43 506	322 266	272 316
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	16 724	55 057		71 782
Autres dépréciations	97 685		21 518	76 167
DEPRECIATIONS	114 409	55 057	21 518	147 949
TOTAL GENERAL	2 026 278	168 735	343 784	1 851 230
Dotations et reprises d'exploitation		55 057		
Dotations et reprises financières		43 506	343 784	
Dotations et reprises exceptionnelles		70 171		
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 2024, la provision pour risques et charges financières s'élève à 272 316 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de bourse au 31 décembre 2024.

3.11 Les emprunts et dettes

(en euros) Cadre B		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		964 582	964 582		
Autres emprunts obligataires		34 500 000	34 500 000		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	• à 1 an max à l'origine				
	• à plus d'1 an à l'origine	505 837 604	30 646 161	474 924 775	266 667
Emprunts et dettes financières divers		8 294 561	4 606 355	3 088 239	599 967
Fournisseurs et comptes rattachés		5 550 704	5 550 704		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		29 927	29 927		
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices				
	• Taxe sur valeur ajoutée	438 474	438 474		
	• Obligations cautionnées				
	• Autres impôts, taxes et assimilés	171 351	171 351		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 530 640 ⁽¹⁾	1 530 640		
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		1 021 588 ⁽²⁾	1 021 588		
Dettes représentatives de titres emp.					
Produits constatés d'avance		40 228	40 228		
TOTAUX		558 379 662	79 500 014	478 013 014	866 634
Emprunts souscrits en cours d'exercice		96 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		54 280 807			
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 906 871 € ; Dont compte de gestion des immeubles pour 101 864 €					

Emprunts

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes :

Nature	Nb de lignes	Solde au 31/12/24	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen*
Emprunts hypothécaires à taux variable	6	14 712	1,8	variable	5,3%
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	7 682	2,9	fixe	2,2%
Emprunts obligataires	4	50 990	4,1	fixe	2,5%
Crédits corporates	6	461 601	3,5	variable	4,1%
dont crédit corporate "non green"	2	39 899	1,8	variable	1,9%
dont Green Loan	2	204 188	3,1	variable	3,3%
dont Sustainability Linked Loan	2	217 514	4,2	variable	5,4%
TOTAL	18	534 986	3,5		3,86%
* avec couvertures de taux attachées					

Souscriptions :

- Tirage partiel de 49 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2024 sur le SLL 2024, portant l'encours total de cet emprunt à 49 000 milliers d'euros.
- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 10 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le SLL 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.

Remboursements :

- Arrivée à terme au 20 février 2024 de l'Euro PP 2018 et de la tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 49 000 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2024 de l'emprunt hypothécaire OSEO Metz Pacifica pour un montant de 71 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2024 de l'emprunt hypothécaire OSEO Nantes Beaulim pour un montant de 70 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 2 octobre 2024 de l'emprunt Palatine pour un montant de 1 436 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts comptabilisés pour 26 654 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux intérêts perçus et à percevoir des Cap pour 6 633 milliers d'euros, aux dividendes perçus des filiales pour 2 726 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 433 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2024 pour 393 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 499 864 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 2024, le nombre de contrat de Collar dans la société est de 21 pour un notionnel de 253 311 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 2024, le nombre de contrat de Cap dans la société est de 11 pour un notionnel de 160 000 milliers d'euros.

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2024, le nombre de contrat de Swap dans la société est de 2 pour un notionnel de 20 000 milliers d'euros.

3.13 Covenant clauses au 31 décembre 2024

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

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

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

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

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

	Covenants	31.12.24	31.12.23
LTV	< 55%	51,5%	47,7%
DSCR	> 1,2	2,3	2,4
ICR	> 2,0	2,7	3,3

Au 31 décembre 2024 INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des covenants.

3.14 Charges à payer

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	964 582 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 925 666 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 865 802 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	201 278 ⁽⁴⁾
Clients avoirs à établir	8 476
TOTAL	8 965 804
(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 964 582 €. (2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 2 925 666 €. (3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 3 045 357 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 1 145 181 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés. (4) Dont provision CVAE et C3S 2023 pour 139 168 €. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 29 927 €	

3.15 Produits constatés d'avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	40 229
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	

3.16 Filiales et participations

(en euros) Filiales et participations	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	(33 703)	99	151	151	30 285		0	(2 601)
SCI ALPHA	1 500	646 915	100	2 779 845	2 779 845	405 904		595 022	243 173
SAS FLEX PARK	43 983 547	75 268 098	99,99	74 208 908	74 208 908	7 195 354		12 622 112	2 789 964
SAS SERENEA	50 000	35 296	70	35 000	35 000	567 259		0	(14 704)
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 Note 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 62 791 milliers d’euros en 2024 contre un montant de 56 059 milliers d’euros en 2023.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 47 680 milliers d’euros en 2024 contre un montant de 43 210 milliers d’euros en 2023.

Au 31 décembre 2024 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 55 milliers d’euros. Aucune reprise de provision pour dépréciation des comptes clients n’a été enregistrée dans les comptes de la Société en 2024. Aucune créance irrécouvrable n’a été comptabilisée dans les comptes de la société au cours de l’exercice.

4.2 Charges d’exploitation

Les charges d’exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 15 111 milliers d’euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 919 milliers d’euros.

Au 31 décembre 2024, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 6 731 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 500 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 ont été comptabilisés pour 230 milliers d’euros au 31 décembre 2024. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux Comptes	Audit Légal	Services autres que la certification
PricewaterhouseCoopers Audit	114 311 euros	
Forvis Mazars	75 000 euros	
KPMG	40 585 euros	

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 149 633 euros dans les comptes de INEA au cours de l’exercice 2024.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont notamment composés des prix de cession du bâtiment A et des lots 21 et 22 du bâtiment C de l’immeuble de Marseille les Baronnie, cédés au cours de l’année 2024 pour un montant de 5 797 milliers d’euros. Les charges exceptionnelles d’un montant de 4 334 milliers d’euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés et de quelques travaux effectués sur les immeubles au cours de l’exercice 2024.

Note 5 Engagements financiers & autres informations

5.1 Engagements hors-bilan

5.1.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles		
Euro PP		34 500
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	62 172	19 641
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d’assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly garanties locatives ;
- 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 19 641 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 2024, le montant de l'engagement total s'élève à 16 373 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 118 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 2024 s'élève à 10 618 milliers d'euros.
- Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1^{er} et restant à décaisser jusqu'au terme de la 2^{ème} période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 175 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- 51 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt SLL 2024 destiné à financer la stratégie patrimoniale de la société, d'un montant total de 100 000 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 6 731 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 1 213 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 39 milliers d'euros à Alpha.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 150 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 2019 arrivant à échéance pour la dernière tranche (34,5 M€) le 21 février 2025.

Le montant tiré au 21 février 2025 est de 51 M€ et correspond à la totalité de l'encours. Il est remboursable in fine, à échéance du prêt.

Signature de deux promesses de vente :

- Le 22 janvier 2025, promesse de vente de l'immeuble de Nancy Brabois Plaza
- Courant avril 2025, promesse de vente du lot C11 de l'immeuble de Marseille les Baronnie