

Foncière Inea

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, la valeur des immeubles de placement s'élève à 1 137 millions d'euros soit près de 97 % de l'actif consolidé de Foncière Inea. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de - 4,1 millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

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

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

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

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

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

Nos travaux ont consisté à :

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA



Mathilde HAUSWIRTH

Mathilde Hauswirth



Sandie Tzinmann

Sandie Tzinmann

COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DECEMBRE 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs brut	4	67 514	58 477
dont Charges locatives refacturées		15 317	13 782
Charges sur immeubles	5	(17 773)	(16 468)
Revenus locatifs nets		49 741	42 009
Autres produits		2 117	1 228
Frais de fonctionnement	5	(9 723)	(8 849)
Excédent brut d'exploitation		42 135	34 388
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(259)	(264)
Résultat de cession	10	4	1 940
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	10	(4 116)	31 932
Résultat opérationnel		37 764	67 996
Frais financiers nets	6	(16 225)	(9 919)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		21 539	58 077
Impôts	7	0	0
RÉSULTAT NET		21 539	58 077
Résultat par action (euros) ⁽¹⁾	8	1,99	6,00
Résultat dilué par action (euros) ⁽¹⁾	8	1,99	6,00

(1) Hausse de 12% du nombre d'actions moyen pondéré entre le 31 décembre 2022 (9 675 253 actions) et le 31 décembre 2023 (10 810 643 actions)

Résultat global <i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de la période		21 539	58 077
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat	17	(10 359)	13 643
- Couverture de flux de trésorerie		(10 359)	13 643
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		(10 359)	13 643
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		11 180	71 721

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		17	59
Immobilisations corporelles	9	632	840
Immeubles de placement	10	1 136 892	1 020 903
Participations dans des entreprises associées	11	0	0
Autres actifs financiers	12	9 427	15 183
Impôts différés actifs	18	1 771	1 771
Total actifs non courants		1 148 739	1 038 756
Clients et autres débiteurs	12	19 173	19 379
Autres actifs courants	12	4 614	5 422
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	5 672	3 965
Actifs détenus en vue de la vente	10 et 12	0	5 643
Total actifs courants		29 459	34 409
TOTAL ACTIFS		1 178 198	1 073 165

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres			
Capital	14	155 565	155 589
Primes d'émission	14	140 781	162 681
Réserves		274 043	233 663
Résultats non distribués		21 539	58 077
Capitaux propres part du Groupe		591 928	610 011
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		591 928	610 011
Passifs			
Dettes financières	15	495 893	420 434
Dépôts de garantie non courants	15	4 682	5 062
Autres passifs non courants		367	602
Total passifs non courants		500 943	426 098
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	14 658	15 414
Dettes d'impôts courant		0	0
Concours bancaires courants		4 500	3 525
Autres dettes financières	15	60 664	14 638
Dépôts de garantie courants	15	5 322	3 277
Autres passifs courants		184	201
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		0	0
Total passifs courants		85 328	37 056
TOTAL PASSIFS		586 270	463 154
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 178 198	1 073 165

ÉTATS FINANCIERS
COMPTES CONSOLIDÉS

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 31 DECEMBRE 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		21 539	58 077
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	259	264
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	4 116	(31 932)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
+/- Autres produits et charges calculés		(228)	0
+/- Plus et moins-values de cession		(4)	(2 017)
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		0	0
- Dividendes (titres non consolidés)		0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		25 682	24 391
+ Coût de l'endettement financier net	15	24 355	11 829
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		50 037	36 221
- Impôt payé		0	0
- Intérêts payés		(21 653)	(9 774)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(193)	(329)
+/- Autres variations liées à l'activité		1 665	1 075
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		29 856	27 193
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(9)	(49)
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(123 169)	(130 043)
+ Cession d'immeuble de placement	10	8 085	16 877
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		0	0
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)		0	0
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		0	0
+ Autres investissements financiers		(177)	(170)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(115 270)	(113 385)
+ Augmentations de capital		0	107 335
- Frais imputés sur la prime d'émission		(7)	(1 172)
- Achats et reventes d'actions propres		5	(794)
- Résultat sur actions propres		(73)	(34)
- Remboursements d'emprunts	15	(17 300)	(103 622)
+ Augmentation des dettes financières	15	132 711	107 158
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(29 189)	(22 784)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Flux de trésorerie des activités de financement		86 147	86 087
Variation nette de trésorerie		733	(105)
Trésorerie nette à l'ouverture		439	545
Trésorerie à la clôture		1 172	439
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>		5 672	3 965
<i>Découverts bancaires</i>		(4 500)	(3 525)
Trésorerie nette		1 172	439

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

ÉTATS FINANCIERS
COMPTES CONSOLIDÉS

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
TOTAL AU 1^{ER} JANVIER 2022	121 531	106 761	171 949	1 000	54 499	455 739	0	455 739
Résultat de la période	0	0	0	0	58 077	58 077	0	58 077
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	13 643	0	13 643	0	13 643
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	13 643	58 077	71 721	0	71 721
Variations de capital	34 323	73 012	0	0	0	107 335	0	107 335
Affectation du résultat	0	0	54 499	0	(54 499)	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(15 357)	(7 474)	0	0	(22 831)	0	(22 831)
Reclassement des dividendes sur actions propres	0	0	46	0	0	46	0	46
Opérations sur actions propres	(265)	(563)	0	0	0	(827)	0	(827)
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	(1 172)	0	0	0	(1 172)	0	(1 172)
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	155 589	162 681	219 020	14 643	58 077	610 011	0	610 011
Résultat de la période	0	0	0	0	21 539	21 539	0	21 539
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	(10 359)	0	(10 359)	0	(10 359)
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	(10 359)	21 539	11 180	0	11 180
Variations de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation du résultat	0	0	58 077	0	(58 077)	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(21 850)	(7 421)	0	0	(29 271)	0	(29 271)
Reclassement des dividendes sur actions propres	0	0	82	0	0	82	0	82
Opérations sur actions propres	(24)	(44)	0	0	0	(68)	0	(68)
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	(6)	0	0	0	(6)	0	(6)
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	155 565	140 781	269 758	4 284	21 539	591 928	0	591 928

NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

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

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

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

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

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

Evènement exceptionnels

Lors de l'assemblée mixte du 10 mai 2023 INEA a procédé de manière exceptionnelle :

- Au transfert de son siège social au 2, place des Hauts Tilliers – 92230 GENNEVILLIERS ;
- A l'extension de son objet social avec l'ajout d'une activité accessoire à savoir : « la société pourra également dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique ».

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

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. § 10 – Immeubles de placement)

Acquisitions :

Durant l'exercice le Groupe a :

- Réceptionné 5 actifs pour un montant global de 93 796 milliers d'euros :
 - Le Landing à Toulouse Blagnac en mars
 - Le 1^{er} couple de bâtiments de l'ensemble Arko à Mérignac en avril, ainsi que les parkings
 - Le 2^{ème} couple de bâtiments de l'ensemble Arko à Mérignac en septembre
 - L'immeuble « Cyberplace » à Rennes en octobre 2023
 - Et enfin le parc d'activités « Portes de la Soie », situé à Lyon, en novembre
- Acquis 3 immeubles de bureaux existants et entièrement loués, pour un montant global de 39 194 milliers d'euros :
 - Le « M3 » à Valence, en mars,
 - « Auriga » au Mans, en avril,
 - et « Blanchon » à Lyon, en décembre.
- Signé 5 ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur de nouveaux parcs d'activité à Mérignac (OLEA), Chalifert (Innovespace), Toulouse (Arty Station), et Trappes (Hennequin et Papin), pour un montant global de 64 475 milliers d'euros ; le montant comptabilisé en immobilisations en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 25 636 milliers d'euros.

Cessions :

Durant l'exercice, le Groupe a cédé le bâtiment B du site tertiaire Toulouse Basso Cambo, pour un prix de 7 604 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente

Néant.

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

Opérations en capital

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

Néant.

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

Souscriptions

Au cours de l'exercice 2023, le SLL (sustainability linked loan) du 10 mars 2022, d'un montant initial de 120 000 milliers d'euros, a été porté à 170 000 milliers d'euros et son échéance finale a été prorogée d'un an, soit en mars 2029. Au 31 décembre 2023, ce crédit est utilisé à hauteur de 139 000 milliers d'euros.

Le 17 novembre 2023, Flex Park, filiale à 100% d'INEA, a souscrit son premier crédit corporate sous la forme d'un Sustainability Linked Loan (SLL), d'un montant de 50 millions d'euros à échéance novembre 2028, avec une faculté de prorogation de deux ans. Au 31 décembre 2023, ce crédit est utilisé à hauteur de 10 000 milliers d'euros.

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

- Tirage de 18 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 90 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.
- Tirage de 106 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 139 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Remboursements

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

Cinq emprunts ont été remboursés à leur échéance finale, à savoir :

- Au 31 mars 2023, l'emprunt Oseo Woippy (entièrement amortissable) ;
- Au 31 mars 2023, l'emprunt LCL / CABP dont le solde s'élevait à 2 730 milliers d'euros ;
- Au 30 juin 2023, l'emprunt Bred (Flex Park) dont le solde s'élevait à 843 milliers d'euros ;
- Au 29 décembre 2023, l'emprunt Bred (INEA) dont le solde s'élevait à 1 915 milliers d'euros ;
- Au 31 décembre 2023, l'emprunt Oseo Le Havre (entièrement amortissable).

Opérations de Couverture

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

- A la souscription de nouveaux instruments de couverture à hauteur de 165 000 milliers d'euros en notionnel. Ces instruments ont, au bilan, une position passive de 3 631 milliers d'euros.
- A l'arrivée à échéance d'un instrument de couverture dont le notionnel s'élevait à 3 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

Déclaration de conformité

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

(Endorsement - EFRAG)

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

Evolution des principes comptables :

Les principes comptables au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- Entrée en vigueur d'IFRS 17 relative aux contrats d'assurance et en remplacement d'IFRS 4 ;
- Amendements à IAS 8 – Différence entre une estimation et une méthode comptable ;
- Amendement à IAS 12 – Comptabilisation initiale des impôts différés ;
- Amendement à IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Réforme fiscale internationale – Règles du pilier 2 de l'OCDE

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

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

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

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

Il existe des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 ; INEA n'est cependant pas concernée par ces textes.

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

Les comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration du 27 février 2024.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2023.

Entreprises associées

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

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

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

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

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2023.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2023		31/12/2022	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIERE INEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SAS FLEX PARK	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI ALPHA 11 MARBEUF	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI PA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	99 %	IG	99 %

IG : Intégration globale.

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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

Évaluation des immeubles de placement

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

2.1.6 Impacts financiers des risques environnementaux

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

- De ses modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe en application des normes IAS 40 et IAS 36. Au 31 décembre 2023, INEA n'identifie ni perte de valeur ni nécessité de revoir ses durées d'utilité au regard du changement climatique,
- De sa stratégie d'investissements (immeubles neufs ou récents répondant aux dernières normes environnementales en vigueur) détaillée dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel,
- De sa stratégie de financement, avec la signature d'emprunts verts à impact (Green Loan ou Sustainability Linked Loan) alignés avec les objectifs de sa feuille de route RSE,
- De l'ensemble des actions mises en place par INEA pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux, détaillées dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel (comprenant le suivi de sa feuille de route RSE),
- De sa gestion des risques climatiques détaillée au chapitre 2 du document d'enregistrement universel,
- En alignement avec les recommandations EPRA, INEA publie dans le document précité les indicateurs EPRA relatifs aux consommations énergétiques, d'eau et d'émissions carbone de son patrimoine, détaillés au chapitre 4.3 du document d'enregistrement universel

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

Juste valeur selon IFRS 13

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

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

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

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

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

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

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

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

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

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

Au 31 décembre 2023, les expertises des immeubles détenus par INEA et ses filiales ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et BPCE Expertises, tous deux certifiés RCIS et REV.

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

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/2023	31/12/2022
BNP Paribas Real Estate Valuation	59 %	56 %
BPCE Expertises	41 %	44 %

Elles ont porté sur l'ensemble du parc immobilier livré d'INEA ainsi que sur les immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue au premier semestre 2024 ou dont la commercialisation est avancée.

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

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

Le rapport détaillé des experts immobiliers figure au chapitre 9 du document d'enregistrement universel.

Hypothèses de valorisation et sensibilité

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

Par ailleurs à l'occasion de la campagne d'expertise de décembre 2023, la Société a fourni aux experts immobiliers, de manière volontaire et pour la première fois, l'ensemble des données ESG disponibles relatives à ses immeubles, en application des recommandations de l'AFREXIM de mars 2023.

Ainsi, en plus des données susmentionnées, la Société a fourni pour chaque actif expertisé les indicateurs de performance ESG suivants, afin que les experts puissent refléter les impacts du changement climatique et des contraintes réglementaires dans leur valorisation des immeubles de placement d'INEA :

- réglementation thermique / normes,
- labels et certifications
- consommation énergétique de la dernière année écoulée (kWhEF /m² et kWhEP /m²)
- émission de GES de la dernière année écoulée (KgCO2eq/m²)
- alignement avec le Décret Tertiaire (respect du seuil 2030 applicable à l'immeuble)
- présence de panneaux photovoltaïques
- mobilité douce : desserte par les transports en commun, présence de local vélos et bornes de recharge de véhicules électriques
- systèmes de gestion de l'eau
- politique de gestion des déchets.

En outre, compte tenu de la performance du patrimoine d'INEA en matière de consommation énergétique (près de 90% du parc respecte déjà les seuils 2030 du Décret Tertiaire), la Société a indiqué aux experts que les CAPEX « green » à mettre en œuvre pour respecter la réglementation, notamment le Dispositif Eco-Energie Tertiaire, étaient peu significatifs.

Pour leurs évaluations, les experts immobiliers sont amenés à mentionner un « taux de rendement potentiel » qu'ils définissent comme suit :

Loyers de marché (locaux loués) + valeur locative (locaux vacants)

Valeur vénale droits inclus*

* ou H.T. frais inclus pour les immeubles soumis au régime de la TVA immobilière

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

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

Au 31 décembre 2023 :

- La fourchette du taux de rendement potentiel déterminée par les experts est comprise entre 4,71% et 9,06% (elle était comprise entre 4,36% et 8,49 % au 31/12/2022).
- Le taux de rendement potentiel moyen du patrimoine expertisé ressort à 6,10% (contre 5,78% en 2022). Il est en moyenne de 6,17% (contre 5,85% en 2022) sur le périmètre bureaux et de 5,82% (contre 5,08% en 2022) sur le périmètre activité.

		Taux de rendement potentiel	Loyer potentiel* €/m²
Bureaux	Max	8,74 %	253
	Min	4,97 %	95
	Moyenne pondérée	6,17 %	188
Activité	Max	9,06 %	162
	Min	4,71 %	51
	Moyenne pondérée	5,82 %	118

* Loyers de marché (pour les locaux loués) + valeur locative (pour les locaux vacants)

Une augmentation du taux de rendement potentiel ou une baisse du loyer potentiel – partiellement déterminés par les conditions de marché – feront diminuer la valeur d'expertise. Ainsi :

- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de rendement potentiel de 0,50% est de -7,6%.
- elle est de -1% pour une baisse du loyer potentiel de 1%.

		Impact sur la variation de juste valeur	
Hausse du taux de rendement potentiel		(en %)	(en k€)
Bureaux	0,50 %	-7,5 %	-72 363
Activité	0,50 %	-7,9 %	-17 012

		Impact sur la variation de juste valeur	
Baisse du loyer potentiel		(en %)	(en k€)
Bureaux	- 1,00 %	- 1,0 %	- 9 648
Activité	- 1,00 %	- 1,0 %	- 2 152

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

Les montants des en-cours immobilisés, évalués au coût, au 31 décembre 2023 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opérations sous promesses de vente ou VEFA non expertisées, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2024.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des progiciels acquis, sont amorties sur cinq ans.

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

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

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

2.2.4 Produits des activités ordinaires

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

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

Revenus locatifs

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

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

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

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

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

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

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

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

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

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

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

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

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2023.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

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

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

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

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concernant les instruments de couverture de taux

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

Techniques d'évaluation utilisées

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

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

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

Niveau de Hiérarchie de juste valeur

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

Les autres actifs financiers sont explicités dans la note 12.1 ci-après.

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

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

La valeur restant à amortir au 31 décembre 2023 s'élève à 338 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1^{er} janvier 2023.

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

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

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

Depuis le 14 février 2007, INEA a opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEX PARK a opté pour le régime SIIC.

En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il en est de même pour les sociétés PA et ALPHA, fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2023.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

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

2.2.16 Compte de résultat

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

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

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

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

Risque de marché

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

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

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme;
- les contrats de location conclus sont de longue durée ;
- la société évolue essentiellement dans les marchés régionaux, moins volatiles que le marché francilien.

Risque de crédit

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

Risque de liquidité

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

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

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2023.

La Société a été en capacité de lever de nouvelles dettes en 2023, et sa filiale Flex Park notamment a accédé à son premier crédit corporate.

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

- Dettes financières : note 15
- Autres passifs non courants et courants : note 16
- Dettes fournisseurs et autres créditeurs : note 19

Risque de taux d'intérêt

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

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

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 3,3% (contre 2,2% en 2022).

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 3,7 ans au 31 décembre 2023 (portée à 4,1 ans le 19 février 2024 suite au refinancement de la tranche 1 de l'Euro PP (51 M€) – cf note 25).

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

La dette du 31 décembre 2023 est ainsi couverte à 90% contre le risque de fluctuation des taux.

Sur la base de l'endettement au 31 décembre 2023, et d'un taux Euribor 3 mois de 3,91% à cette date-là, une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 1% (soit un E3M applicable de 4,91% ou 2,91%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +606 et -1 794 milliers d'euros sur une base annualisée.

Une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 2% (soit un E3M applicable de 5,91% ou 1,91%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +1 212 et -4 050 milliers d'euros sur une base annualisée.

De plus l'impact d'une variation d'Euribor 3 mois sur la juste valeur au bilan des instruments financiers de couverture se traduit comme suit :

Sensibilité de la juste valeur des instruments de couverture (en milliers d'euros)			
Euribor 3 mois	2,90 %	3,90 %	4,90 %
Juste valeur active	5 242	8 110	12 084
Juste valeur passive	9 219	3 630	0

Ces couvertures sont principalement jugées efficaces au regard d'IFRS 9, la variation de valeur de marché des instruments de couverture serait inscrite au bilan en autres éléments du résultat global (réserves recyclables).

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les revenus locatifs bruts correspondent essentiellement à des loyers (IFRS 16) et charges locatives (IFRS 15) refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 67 514 milliers d'euros (contre 58 477 au 31 décembre 2022).

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

Décomposition des revenus locatifs brut au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)	
Loyers - IFRS 16	52 197
Refacturations des charges locatives - IFRS 15	15 317
Total	67 514

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Moins d'1 an	54 827	44 027
De 1 à 5 ans	105 534	79 610
Plus de 5 ans	23 154	14 275
PAIEMENTS MINIMAUX	183 515	137 912

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives refacturées	(15 317)	(13 782)
Charges non refacturées	(2 456)	(2 686)
Frais de fonctionnement	(9 723)	(8 849)
<i>dont frais généraux</i>	(998)	(1 051)
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	(6 734)	(5 637)
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	(649)	(689)
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	(884)	(738)
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	(267)	(325)
<i>dont frais bancaires</i>	(24)	(100)
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	(127)	(254)
<i>dont jetons de présence</i>	(113)	(124)
<i>dont autres produits</i>	72	68
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(27 496)	(25 317)

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

NOTE 6 FRAIS FINANCIERS NETS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération des placements	7 693	1 687
Refacturation du coût d'attribution des actions gratuites	210	224
Part inefficace sur instruments de couverture	3	0
Variation de juste valeur des dérivés	0	0
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (DVA)	224	(239)
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(5)	(7)
Intérêts sur emprunts bancaires	(24 140)	(11 360)
Coût d'attribution des actions gratuites	(210)	(224)
TOTAL	(16 225)	(9 919)

La rémunération des placements est principalement constituée des intérêts sur fonds versés, négociés dans le cadre des VEFA (1 173 milliers d'euros), des produits financiers sur le plan d'AGA (251 milliers d'euros), des intérêts courus sur OBSA (347 milliers d'euros) et des intérêts sur instruments financiers de couverture (5 795 milliers d'euros).

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat avant impôt	21 539	58 077
Impôt théorique calculé au taux légal de 25 % (26,5 % en 2021)	(5 385)	(14 519)
Impact des différences de taux	0	0
Impact des décalages permanents	0	0
Créance de <i>carry back</i>	0	0
Plus-value LT imposée à un taux spécifique	0	0
Incidences du régime SIIC	5 385	14 519
Actif d'impôt non activé	0	0
Impôt effectif	0	0

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts courants	0	0
Impôt différé	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

Au cas particulier, INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA et la SCI ALPHA 11 MARBEUF.

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

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

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

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA, ALPHA 11 MARBEUF et de Flex Park.

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

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

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

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

Détermination des résultats

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

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

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	21 539	58 077
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 810 643	9 675 253
Résultat de base par action (en euro/action)	1,99	6,00

Résultat dilué

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	21 539	58 077
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (en milliers d'euros)	21 539	58 077
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 810 643	9 675 253
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	10 810 643	9 675 253
Résultat dilué par action (en euro/action)	1,99	6,00

NOTE 9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Variation				31/12/2023
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16 Autres	
Total immobilisations incorporelles	840	6	- 51		- 163	632
dont IFRS 16	501				- 163	338

Le bien détenu en application d'IFRS 16 concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris. Le montant restant à amortir au 31 décembre 2023 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 338 milliers d'euros.

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Au 31 décembre 2023 <i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2023 (Juste valeur) (1)	154 940	789 982	75 980	0	1 020 903
À l'ouverture (valeurs brutes)	152 180	644 065	76 037	4 603	876 885
Virement interne (2)	26 227	23 016	(49 244)		0
Augmentations (2)		88 158	31 935	1 961	122 054
Diminutions (2)		(1 674)		(6 564)	- 8 238
À la clôture 31 décembre 2023 – (valeurs brutes)	178 407	753 565	58 728	0	990 701
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2022 (+)		9 700			9 700
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2022 (-)		(14 671)			(14 671)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		1 222			1 222
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		(368)			(368)
Variation de JV au 31 décembre 2023 (3)	0	(4 116)	0	0	(4 116)
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2023 (-) (4)				(1 039)	(1 039)
Variation de JV des actifs cédés en 2023 et détenus en vue de la vente 2022 (4)				5 643	5 643
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2023 (5)					0
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2023					0
Virement interne					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		1 686			1 686
À la clôture au 31 décembre 2023 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	181 168	897 052	58 671	0	1 136 892

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

En ce qui concerne les principales augmentations :

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

- Le 30 mars 2023, l'immeuble de bureaux Landing situé à Toulouse pour un montant de 34 917 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 12 260 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 31 mars 2023, l'immeuble de bureaux M3 situé à Valence pour un montant de 7 713 milliers d'euros hors taxe ;
- Le 11 avril 2023, le premier tiers de l'ensemble de bureaux Arko situé à Mérignac pour un montant total de 9 777 milliers d'euros hors taxe (y compris les parkings d'un montant de 1 094 milliers d'euros), en augmentation de 2 903 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 26 avril 2023, l'immeuble de bureaux Auriga situé au Mans pour un montant de 22 447 milliers d'euros, en augmentation de 21 491 milliers d'euros sur l'exercice.
- Le 29 septembre 2023, le deuxième tiers de l'ensemble de bureaux Arko situé à Mérignac pour un montant total de 7 834 milliers d'euros, en augmentation de 3 345 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 23 octobre 2023, l'immeuble « Cyberplace » situé à Rennes pour un montant total de 20 856 milliers d'euros, en augmentation de 14 453 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 14 novembre 2023, le parc d'activité « Porte de la Soie » (Flex Park) situé à Lyon pour un montant total de 20 412 milliers d'euros, en augmentation de 11 838 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Le 8 décembre 2023, l'immeuble de bureaux « Blanchon » situé à Lyon St Priest pour un montant de 9 034 milliers d'euros hors taxe.

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

- Dernier tiers de l'ensemble de bureaux « ARKO », situé à Mérignac, pour un montant de 6 759 milliers d'euros, en augmentation de 1 883 milliers d'euros sur l'exercice.
- Immeuble de bureaux « Bordeaux Cœur de Garonne » pour un montant de 9 655 milliers d'euros, en augmentation de 1 932 milliers d'euros sur l'exercice.
- Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 7 617 milliers d'euros, en augmentation de 11 milliers d'euros sur l'exercice.
- Immeuble de bureaux « Aix Atravaia » pour un montant de 8 412 milliers d'euros, en augmentation de 3 739 milliers d'euros sur l'exercice.
- Parc d'activité « Innovespace » situé à Chalifert pour un montant de 13 731 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « Arty Station » situé à Toulouse pour un montant de 3 512 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « OLEA » situé à Mérignac pour un montant de 4 163 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « Hennequin » situé à Trappes, pour un montant de 3 192 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.
- Parc d'activité « Papin » situé à Trappes, pour un montant de 1 037 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur l'exercice.

En ce qui concerne les principales diminutions en valeur brute :

- Immeuble de bureaux Toulouse Basso Cambo B pour un montant de 6 565 milliers d'euros, suite à sa cession le 30 mai 2023.

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'éditées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2022.

ÉTATS FINANCIERS
COMPTES CONSOLIDÉS

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

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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

TABLEAU DE RACCORDEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	661 450	584 855
BPCE Expertises	464 910	455 180
Actifs non expertisés : rénovation	0	0
Corrections d'actifs expertisés	0	(1 382)
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	(65 340)	(95 630)
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	1 061 020	943 023
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues		
> Toulouse Landing		24 900
> Bordeaux Cœur de Garonne	9 685	7 953
> Merignac Arko	24 533	16 202
> Rennes Cyberplace		7 014
> Innovspace Chalifert	13 720	
VEFA livraisons < 6 mois	47 938	56 069
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Aix astravaia	8 412	4 673
> Montpellier Nexus	7 618	7 606
> Le Mans Auriga		957
> Portes du Rhône		8 574
> Toulouse Arty Station	3 512	
> Trappes Hennequin	3 192	
> Merignac Olea	4 163	
> Trappes Papin	1 037	
Actifs livraisons > 6 mois	27 934	21 810
Immeubles de placement au bilan en IFRS	1 136 892	1 020 902
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	0	5 643
Totaux au bilan en IFRS	1 136 892	1 026 545

Les VEFA dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2024 :

- Bordeaux Cœur de Garonne
- Merignac Arko (dernier tiers)
- Innovspace Chalifert (1^{ère} tranche)

Les VEFA dont la livraison est prévue après le 30 juin 2024, mais dont la commercialisation est bien avancée :

Néant.

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 22 novembre 2023 en présence des deux experts immobiliers, des membres du comité d'audit d'INEA et des commissaires aux comptes.

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

10.1.1 Valeur des immeubles de placement par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Expertise	876 290	788 429
Actifs non livrés	50 248	69 305
Travaux locataires immobilisés		
Total Bureau	926 538	857 734
Expertise	184 730	160 237
Actifs non livrés	25 624	8 574
Travaux locataires immobilisés		
Total Activité	210 354	168 811
Valeur des Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés au bilan	1 136 892	1 026 545

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2022	883 639	0	883 639
Variation des valeurs brutes	93 318	0	93 318
Variation de la juste valeur	31 932	0	31 932
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	844	0	844
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2022	7 463	0	7 463
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	3 706	0	3 706
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	1 020 902	0	1 020 902
1^{er} janvier 2023	1 020 902	0	1 020 902
Variation des valeurs brutes	113 815	0	113 815
Variation de la juste valeur	(4 116)	0	(4 116)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	(1 039)	0	(1 039)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2023	5 643	0	5 643
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 686	0	1 686
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 136 892	0	1 136 892

10.1.3 Résultat des cessions d'actifs

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Prix de cession	7 619	16 104
Juste valeur des immeubles cédés	(7 604)	(13 896)
Frais de cession des éléments cédés	(10)	(164)
SOUS TOTAL	4	2 044
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	(0)	(0)
Autres	(0)	(104)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	4	1 940

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

Néant

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

Néant

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées aux participations	0	0
Instruments financiers de couverture	3 448	9 380
Autres actifs financiers	5 979	5 803
TOTAL	9 427	15 183

12.2 Clients et autres créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients	6 042	4 320
Produits à recevoir	133	751
Fournisseurs débiteurs	1 299	1 169
Avances sur charges locatives et compte de gérance	1 472	1 322
Charges constatées d'avance	5 021	4 173
Autres créances d'exploitation	1 258	1 816
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	551	802
Créances sur l'État – TVA	3 397	5 026
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	19 173	19 379
<i>Carry back</i>	0	0
Créances sur l'État – Acomptes d'IS	0	0
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT	0	0
TOTAL	19 173	19 379

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

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

A l'ouverture de l'exercice, la dépréciation du poste client était de 447 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 43 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2023. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 329 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 161 milliers d'euros à la clôture.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit un montant de 551 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

12.3 Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2023, aucun actif n'est détenu en vue d'une vente.

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	613	733
Disponibilités	5 059	3 232
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	5 672	3 965

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	5 672	3 965
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(4 500)	(3 525)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	1 172	439

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	156 003	156 003
• actions propres	(438)	(414)
Capital	155 565	155 589
Prime d'émission	140 781	162 681
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	296 346	318 270
Nombre d'actions (hors actions propres)	10 810 643	10 812 317
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	10 810 643	9 675 253

Au 31 décembre 2023, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 30 437 au 31 décembre 2023 (28 763 actions au 31 décembre 2022), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

ÉTATS FINANCIERS
COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non courant	31/12/2023
Emprunts et instruments de couverture	420 066	143 783 (a)	(7 660) (b)	(60 489) (c)	495 700
Dépôts reçus non courant	5 062	2 120	0	(2 500)	4 682
Passif de location non courant (IFRS 16)	368	0	0	(175)	193
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	425 496	145 903	(7 660)	(63 164)	500 575
Emprunts et autres dettes financières	14 465	0	(14 465) (b)	60 489	60 489
Dépôts reçus courant	3 277	0	(455)	2 500	5 322
Passif de location courant (IFRS 16)	173	0	(173) (b)	175	175
Concours bancaires courants	3 525	4 500	(3 525)	0	4 500
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	21 440	4 500	(18 618)	63 164	70 486
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	446 936	150 403	(26 278)	0 (D)	571 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 965)	(1 707)	0	0	(5 672)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	442 971	148 696	(26 278)	0	565 389

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

- Tirage du crédit Green Loan 2021 pour 18 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2022 pour 106 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2023 pour 10 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 31 décembre 2023 pour 5 084 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 148 milliers d'euros ;
- Incidence des instruments de couverture pour 3 550 milliers d'euros.

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

- Remboursement partiel du crédit Green Loan 2020 pour 6 000 milliers d'euros ;
- Remboursement à terme de plusieurs emprunts :
 - INEA Bred Tranche B pour 1 916 milliers d'euros ;
 - Woippy pour 21 milliers d'euros ;
 - Le Havre Oséo pour 569 milliers d'euros ;
 - Rachat Natixis III LCL/CABP pour 2 730 milliers d'euros ;
 - FLEX PARK Bred pour 929 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 4 962 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2022 pour 3 709 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 463 milliers d'euros.

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

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

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2022 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2022	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non courant	31/12/2022
Emprunts et instruments de couverture	323 777	113 163 (a)	(2 409) (b)	(14 465) (c)	420 066
Dépôts reçus non courants	3 720	1 672	(597)	268	5 062
Passif de location non courant (IFRS 16)	541	0	0	(173)	368
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	328 038	114 835	(3 006)	(14 370)	425 496
Emprunts et autres dettes financières	105 504	0	(105 504) (b)	14 465	14 465
Dépôts reçus courant	3 545	0	0	(268)	3 277
Passif de location courant (IFRS 16)	156	0	(156)	173	173
Concours bancaires courants	4 059	3 525	(4 059)	0	3 525
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	113 264	3 525	(109 719)	14 370	21 440
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	441 302	118 360	(112 725)	0 (D)	446 936
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 604)	0	639	0	(3 965)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	436 698	118 360	(112 086)	0	442 971

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	48 912	50 990	50 990	0	99 902
Emprunts corporate	(49)	375 045	237 519	137 526	374 996
Emprunts hypothécaires	5 687	66 971	64 432	2 539	72 658
Autres dettes financières	11 346	7 570	6 223	1 347	19 006
Dettes financières	65 986	500 576	359 164	141 412	566 562

Nature	Nb de lignes	Solde au 31/12/23	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen*
Emprunts hypothécaires à taux variable	12	64 070	4,0	variable	3,8 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	8 588	4,0	fixe	2,2 %
Emprunts obligataires	4	99 902	0,6	fixe	3,1 %
Crédits corporates	6	374 996	4,4	variable	3,4 %
dont crédit corporate "non green"	2	39 846	2,8	variable	1,9 %
dont Green Loan	2	187 923	4,1	variable	2,9 %
dont Sustainability Linked Loan	2	147 227	5,2	variable	4,9 %
TOTAL	23	547 556	3,7		3,3 %

* avec couvertures de taux attachées

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

Critères extra-financiers attachés aux dettes "Green"

Emprunts green (k€)	Début du contrat	Critères extra-financiers	Impact sur la marge
EuroPP (100 M€)	2018	- Respect de la norme RT 2012 - Certification avec un niveau "verygood" a minima - Proximité des transports en commun - Suivi des consommations énergétiques (électricité et eau) à l'aide de capteurs	Aucun
Green Loan (105 M€)	2020	Respect de la Taxonom Européenne (RT 2012-20 % et/ou label E+C-)	Bonus de 5 bps sur 50 % du crédit si 50 % des immeubles financés obtiennent le label E+C-
Green Loan (100 M€)	2021	Sur-Performance de 10 % à 20 % par rapport au seuil de consommation (<i>en kwh</i>) prévu par le Dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)	- Bonus de 5 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = 10 % du seuil 2030 du DEET - Bonus de 10 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = 20 % du seuil 2030 du DEET
Sustainability Linkel Loan (170 M€)	2022	- Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (<i>Kwhef/m²</i>) - Réduction du taux de déchets enfouis	Bonus ou malus de 5 bps par critère
Sustainability Linked Loan (50 M€) - Flex Park	2023	- Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (<i>Kwhef/m²</i>) - Réduction du taux de déchets enfouis	Bonus ou malus de 5 bps par critère

Sur l'exercice 2023, compte tenu des montants tirés sur ces emprunts et des proratas temporis applicables, l'économie de charges financières générée par les bonus sur marge obtenus s'élève à 101 milliers d'euros.

Clauses covenant au 31 décembre 2023

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

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

Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine. Il est ici calculé tel que défini dans les contrats de prêts, il diffère donc du LTV EPRA communiqué par ailleurs dans les différentes publications financières d'INEA.

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

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

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

Au 31 décembre 2023 INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

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

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 547 556 milliers d'euros au 31 décembre 2023 (430 823 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

ÉTATS FINANCIERS
COMPTES CONSOLIDÉS

Emprunts à plus d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Capital	117 961	172 509
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	10 988	7 704
TOTAL	128 949	180 213

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

Emprunts à moins d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Capital	54 599	10 790
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	5 276	4 959
TOTAL	59 875	15 749

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

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

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

INEA détient au 31 décembre 2023 31 instruments de couverture pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 90%.

Ces instruments couvrent un encours de 382 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 220 956 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- Ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, pour la partie efficace.
- Ces Cap et collar KI en autres éléments du résultat global pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des Cap et collar KI a été constatée en autres éléments du résultat global pour un montant net de 4 284 milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture. La part inefficace a quant à elle été comptabilisée en résultat pour 3 milliers d'euros.

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par INEA s'élève contractuellement à 563 012 milliers d'euros (443 412 milliers d'euros en 2022).

(en milliers d'euros)	31/12/2023	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	108 490	20 %	20 %
Dettes à taux variable	439 066	80 %	
dont couverte	382 000	87 %	70 %
dont non couverte	57 066	13 %	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	547 556	97 %	90 %
Intérêts courus	5 084	1 %	
Dépôts	10 004	2 %	
Instruments de couverture	3 582	1 %	
Passif de location	368	0 %	
Concours bancaires courants	4 500	1 %	
DETTE TOTALE BRUTE	571 093	101 %	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 672)	(1) %	
DETTE TOTALE NETTE	565 421	100 %	

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 499 403 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 425 057 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2023 s'élève à 108 490 milliers d'euros contre 109 226 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2023 s'élève à 439 066 milliers d'euros contre 321 597 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Entre 1 et 5 ans	359 163	272 030
Plus de 5 ans	141 412	153 467
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	500 575	425 497

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 90 % contre le risque de taux (contre 77 % au 31 décembre 2022).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Autres passifs non courants – Provision AGA	367	602
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	184	201
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	551	802

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

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

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

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

Périodes d'acquisition :

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 551 milliers d'euros contre 802 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

La provision, et le produit à recevoir correspondant, s'élèvent donc ainsi à 551 k€ au 31 décembre 2023, pour une partie courante à 184 k€.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2023				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
Actifs non courants	9 427	9 427			
Créances rattachées aux participations	0	0	Niveau 2		Non
Instruments de couverture	3 448	3 448	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	5 979	5 979	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	29 549	29 549			
Clients et autres débiteurs	19 173	19 173	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	4 614	4 614	Niveau 3	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 672	5 672	Niveau 2		Non
Passifs non courants	500 943				
Dettes financières	500 575	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	2 696	2 696	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	367	367	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	85 328				
Fournisseurs et autres créditeurs	14 658	14 658	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	4 500	4 500	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	65 986	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	184	184	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0	0	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 557 729 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 424 983 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y.c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt	8 110	3 631	(10 516)	382 000
Instruments fermes				
Autres				
TOTAL COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE	8 110	3 631	(10 516)	382 000

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat s'élève à 3 milliers d'euros.

ÉTATS FINANCIERS
COMPTES CONSOLIDÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii)		IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période	Montant de la part inefficace de la couverture
	IFRS 7.24C (b)(i)	IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(ii)
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	(10 359)	0	3
Change	0	0	0
Matières premières	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL DE LA COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE	(10 359)	0	3

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	8 110	3 631	382 000	14 995	0	220 956
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE	8 110	3 631	382 000	14 995	0	220 956

Opérations sur instruments dérivés de couverture

	31/12/2023						31/12/2022	
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré			Total notionnel	Total notionnel
(en milliers d'euros)	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans		
Autres instruments								
Autres				30 000	322 000	30 000	382 000	220 956
TOTAL NOTIONNEL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE	0	0	0	30 000	322 000	30 000	382 000	220 956

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
AU 1^{er} JANVIER	1 770	1 770
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		
Impôt différé actif de l'exercice	1 770	1 770
Enregistré en capitaux propres		
À LA CLÔTURE	1 770	1 770

NOTE 19 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	5 259	5 498
Dettes fiscales et sociales	521	517
Autres dettes diverses	5 248	4 665
Produits constatés d'avance	0	0
Dettes sur immobilisations	3 631	4 734
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	14 658	15 414

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Moins d'un an	14 658	15 414
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	14 658	15 414

NOTE 20 NOTES SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits des cessions	7 619	16 104
Frais sur cessions	(11)	(171)
Variation des créances sur cessions	477	945
ENCAISSEMENTS SUR CESSIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	8 085	16 877

Décaissements sur acquisitions d'immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Acquisitions d'immeubles de placement	122 066	111 740
Variation des dettes sur immeubles de placement	1 104	18 302
DECAISSEMENTS SUR ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	123 169	130 043

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Variation des créances d'exploitation	(271)	1 070
Variation des dettes d'exploitation	78	(1 399)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	(193)	(329)

Variation des dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières à l'ouverture	435 072	429 978
Dettes financières à la clôture	556 557	435 072
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	121 485	5 094
Tirages sur dettes financières	132 710	107 158
Remboursement de dettes financières	(17 300)	(103 622)
Impact TIE	1 148	955
Variation sur intérêts courus non échus	1 376	557
Autres variations	3 550	47
VARIATION DES DETTES FINANCIERES	121 485	5 094

Autres flux liés à l'activité

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Encaissements sur dépôts de garantie	2 120	1 672
Décaissements sur dépôts de garantie	(456)	(597)
VARIATION DES DEPOTS DE GARANTIE SUR L'EXERCICE	1 665	1 075

ÉTATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDÉS

Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dividende par action (en euros)	2,70	2,70
Nombre d'actions (hors auto-détenues à date de versement)	10 810 569	8 438 658
DIVIDENDES VERSES AUX ACTIONNAIRES DE LA MERE (EN MILLIERS D'EUROS)	29 189	22 784

NOTE 21 DIVIDENDES PAR ACTION

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

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

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2023 au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 29 271 milliers d'euros (moins la part de 82 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2023	2022	2021
Dividende net par action	2,70	2,70	2,60

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

NOTE 22 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023:

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
Audit :				
Honoraires de certification des comptes ⁽¹⁾	120 381		93 757	
SOUS-TOTAL	120 381	94 %	93 757	97 %
Honoraires SACC :				
SACC ⁽²⁾	8 365		3 021	
SOUS-TOTAL	8 365	6 %	3 021	3 %
TOTAL	128 746	100 %	96 778	100 %

(1) Dont 195 457€ pour INEA et 18 681€ pour FLEX PARK

(2) Dont 6 042€ pour INEA et 5 344€ pour FLEX PARK

NOTE 23 ENGAGEMENTS HORS BILAN

23.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/23	
	Montant garanti	Montant tiré *
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	125 522	70 273
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 70 273 milliers d'euros au 31 décembre 2023 (81 138 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

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 contrat de couverture ;
- Nantissement du compte d'emprunteur ;
- Promesse de délégation de loyer ;
- Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- Pacte comissoire ;
- Nantissement de comptes à terme ;
- Privilège de prêteur de deniers.

23.2 Autres engagements donnés

INEA

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 36 991 milliers d'euros.
- Dans le cadre des cinq dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA. Au 31 décembre 2023, le montant de l'engagement total s'élève à 46 829 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 79 milliers d'euros (0,35 % l'an).

SCI PA

- Néant.

SCI ALPHA 11 MARBEUF

- Néant.

FLEX PARK

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2023 s'élève à 39 024 milliers d'euros.

23.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

- Néant.

23.4 Engagements reçus

- 31 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt SLL, d'un montant total de 170 000 milliers d'euros.
- 10 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt Crédit Green Loan 100M€, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 6 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt Crédit Green Loan 105M€, d'un montant total de 105 000 milliers d'euros.
- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt LCL, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- 40 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2023 sur l'emprunt SLL 2023, d'un montant total de 50 000 milliers d'euros.

NOTE 24 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

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

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 113 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

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

NOTE 25 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL (sustainability linked loan) avec un pool bancaire de 6 banques destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1^{ère} tranche le 21 février 2024 (49 M€) et pour la 2^{ème} tranche (51 M€) le 21 février 2025.

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

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

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