

FONCIERE INEA

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

(la « **Société** »)

EXPOSÉ SOMMAIRE RELATIF A LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIERE INEA

(EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023)

Conformément à l'article R225-81,3° du Code de Commerce, nous vous présentons ci-après l'Exposé Sommaire de la situation de la société Foncière INEA (la « **Société** ») au titre de son exercice 2023. Il s'agit d'un résumé succinct des points essentiels du rapport du Conseil d'administration présenté aux actionnaires d'INEA à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle du 22 mai 2024 (l'« **Assemblée** »).

L'objet du présent Exposé Sommaire est de retracer notamment « les grandes lignes » de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ses résultats économiques et financiers du chef de l'exercice précité et ses perspectives d'avenir. Il contient en outre notamment :

- un extrait de l'information sur les risques spécifiques auxquels la Société est exposée,
- un extrait du rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L225-37 du code de commerce (tel qu'incorporé dans le rapport du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2023),
- un extrait du chapitre 4 du document d'enregistrement universel d'INEA visé par l'AMF au titre de l'exercice 2023 (le « **Document d'enregistrement universel** » ou l'« **URD** »), relatif à la performance extra-financière de la Société,
- les cours de bourse et transactions mensuelles du titre INEA au cours de l'année 2023.

Il est recommandé aux lecteurs, désirant obtenir des informations complémentaires, de se reporter à la version intégrale du rapport du Conseil d'administration (incluant le rapport de gestion annuel sur l'activité de la Société au cours de l'exercice 2023, le rapport sur la gestion du groupe au titre de l'exercice précité et le rapport sur le gouvernement d'entreprise) mis en ligne (avec les autres documents prévus par la réglementation en vigueur liés à l'Assemblée) sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com (**rubrique Porte-Documents /Assemblées Générales**).

Le rapport du Conseil d'administration contenant lui-même des renvois à des informations mentionnées dans l'URD, nous faisons renvoi exprès à l'URD (ainsi qu'à tous autres documents liés à l'Assemblée susvisée) sur le site internet précité (**rubrique Porte-Documents /Rapports financiers**).

Il est précisé à toutes fins utiles que les comptes consolidés de l'exercice 2023 figurent au paragraphe 6.1 du Document d'enregistrement universel (pages 118 et suiv.) tandis que les comptes sociaux de l'exercice 2023 figurent au paragraphe 6.2 du Document d'enregistrement universel (pages 162 et suiv.).

SOMMAIRE

1.	COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	4
1.1	ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE	4
1.1.1	ACTIVITE ET COMPTE DE RESULTAT	4
1.1.2	STRUCTURE FINANCIERE	5
1.1.3	STRATÉGIE	8
1.1.4	OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS	9
1.1.5	INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES	10
1.2	EVOLUTION ET PERSPECTIVES	11
1.2.1	EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE	11
1.2.2	PERSPECTIVES	11
1.2.3	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE	11
1.3	ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX	12
1.3.1	BILAN	12
1.3.2	COMPTE DE RESULTAT	12
1.3.3	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ECOULE ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX	12
1.3.4	DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT	12
1.3.5	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	12
1.3.6	PRÊTS À MOINS DE 3 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/ PME/ ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT	12
1.3.7	ENGAGEMENTS HORS BILAN	12
1.4	ACTIVITE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS	13
1.5	PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	13
1.6	SYNTHESES DES PRINCIPAUX RISQUES	15
2.	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (EXTRAITS)	16
2.1	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	16
2.2	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	28
2.2.1	MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)	28
2.2.2	MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), ADMINISTRATEUR RÉFÉRENT, MEMBRES DU COMITE D'AUDIT ET CENSEUR	32
2.2.3	COMITÉ D'AUDIT	34
3.	RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2023 (EXTRAITS DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE DE FONCIERE INEA DECRITE AU CHAPITRE 4 DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL)	35
3.1	DEMARCHE RSE	35

3.2	SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025.....	35
	SYNTHESE DES ENGAGEMENTS.....	36
4.	INFORMATIONS SUR LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ET SON CAPITAL..	40
4.1	ACTIONNARIAT	40
4.1.1	ACTIONNARIAT D'INEA DETENANT PLUS DE 5 % DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE 31/12/2023.....	40
4.1.2	EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	41
4.2	TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	41
4.2.1	ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES	41
4.2.2	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2023)	41
4.3	RACHAT D' ACTIONS PROPRES	42
4.3.1	INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2023 (ARTICLE L 225-211 DU CODE DE COMMERCE)	42
4.3.2	BILAN ANNUEL 2023 DU CONTRAT DE LIQUIDITE	42
4.4	OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ.....	43
5.	COURS DE BOURSE ET TRANSACTIONS MENSUELLES AU COURS DE L'ANNÉE 2023.....	43
6.	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	44

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE

1.1.1 ACTIVITE ET COMPTE DE RESULTAT

Activité et faits marquants de la Société

Dans un contexte de marché complexe, INEA a réalisé un exercice 2023 de qualité, marqué par une solide croissance opérationnelle et le maintien de la valeur de son patrimoine ; une performance unique dans le secteur des foncières bureaux cotées.

INEA est restée active à l'investissement, en conservant l'inflexion stratégique opérée post Covid, alliant :
 prudence sur les bureaux (de la VEFA en blanc à l'achat opportuniste de bureaux récents loués)
 et accélération sur la typologie des parcs d'activité (développement de Flex Park, notamment en Régions)

Elle a ainsi acquis 3 immeubles de bureaux existants et entièrement loués, en 2023, pour un montant global de 39 millions d'euros (le « M3 » à Valence en mars, « Auriga » au Mans en avril et « Blanchon » à Lyon en décembre) et 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 millions d'euros.

L'activité locative a été très satisfaisante également, avec plus de 73.000 m² signés sur l'année, un volume en hausse de 68% sur 12 mois.

Les revenus locatifs bruts consolidé ont ainsi progressé de 15,5% sur 12 mois, à 67,5 M€

Cette performance opérationnelle (EBE +23% grâce à la maîtrise des frais de fonctionnement nets) a permis d'absorber la hausse des charges financières nettes (+64%).

Le fait marquant de l'exercice 2023 d'INEA est la résilience de la valeur du patrimoine (+0,4 M€ à périmètre constant), dans un contexte global de relèvement des taux de capitalisation. INEA est ainsi la seule foncière à afficher une croissance de la valeur de son patrimoine total (1.266 M€ fin 2023, contre 1.224 M€ douze mois plus tôt).

Cette position unique s'explique par les qualités du portefeuille constitué et l'activité locative de l'année, mais aussi par un taux d'expertise historiquement très conservateur non ajusté dans le temps au regard de l'essor des marchés régionaux et de la qualité du portefeuille constitué par INEA au fil des années.

L'exercice 2023 se solde ainsi par un bénéfice net de 21,5 M€.

Au cours de l'année, INEA a en outre confirmé sa capacité d'accès au crédit en levant 100 M€ de dettes nouvelles : 50 M€ via l'extension d'un Sustainability Linked Loan (SLL) existant et 50 M€ via la souscription par Flex Park d'un premier SLL d'une maturité de 5 ans (plus deux options d'extension d'un an chacune).

Ces deux SLL incluent un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte d'objectifs RSE liés à la performance énergétique du patrimoine d'INEA et à l'économie circulaire.

Compte de résultat

La Société réalise un exercice 2023 de qualité, avec un résultat net qui s'établit à 21,5 millions d'euros, en retrait de 63% sur douze mois du fait d'une forte création de valeur en 2022, dans un contexte de marché très différent. L'exercice est marqué par une solide croissance opérationnelle, combinée à un maintien de la valeur du patrimoine.

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 15,5 % sur 12 mois, à 67,5 millions d'euros. Cette hausse est portée à 60% par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles et à 40% par la bonne progression des revenus du patrimoine à périmètre constant.

Malgré le contexte de correction des valeurs d'expertise - en moyenne 20% pour les foncières de bureaux cotées - le patrimoine d'INEA s'est révélé particulièrement résilient avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles stable (-4,1 millions d'euros) en 2023 (contre une création de valeur significative de 31,9 millions d'euros en 2022).

Analyse de la rentabilité

La performance opérationnelle enregistrée en 2023 (EBE +23%) a permis d'absorber la hausse des charges financières nettes (+64%). Ainsi, le résultat net récurrent de la Société s'affiche en hausse de 4 % sur 12 mois, à 25,4 millions d'euros.

Les résultats financiers 2023 d'INEA combinent ainsi solide croissance opérationnelle et résilience patrimoniale, ce qui, dans un contexte de marché chahuté, met en lumière la pertinence du positionnement immobilier de la foncière.

Expertise du Patrimoine

L'ensemble du patrimoine d'INEA (immeubles livrés à fin 2023 plus 2 immeubles en cours de construction) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement par les deux experts immobiliers de la Société, BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières. Cette expertise a fait ressortir un taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé de 6,10 %, contre 5,78 % fin 2022.

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

Au 31 décembre 2023, la valeur droits compris du patrimoine ressort ainsi à 1 266 millions d'euros, en progression de 3,4 % sur 12 mois.

La résilience de la valeur du patrimoine tient aussi au taux d'expertise historiquement très conservateur, et non ajusté dans le temps au regard de l'essor des marchés régionaux et de la qualité du portefeuille constitué par INEA au fil des années. Ainsi, la prime de risque entre le taux moyen d'expertise INEA et l'OAT 10 ans était de 5,68% fin 2021. Fin 2022, quand la prime de risque disparaissait totalement sur le marché parisien QCA à la faveur de la remontée de l'OAT 10 ans, elle était encore de plus de 265 bps sur le portefeuille d'INEA.

La correction des valeurs observée sur les patrimoines franciliens fin 2023, nécessaire pour rétablir une prime de risque, n'a donc pas été nécessaire sur le patrimoine d'INEA.

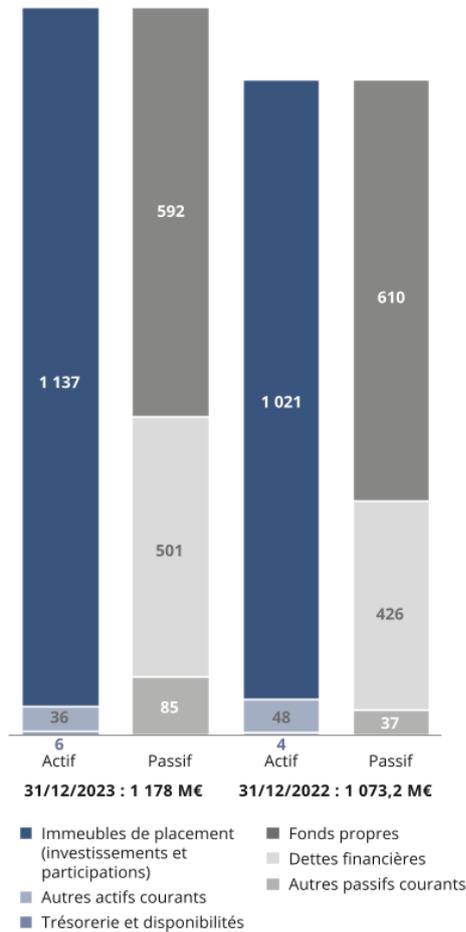
Avec une prime de risque de 3,56% fin 2023, correspondant à un taux d'expertise moyen de 6,10%, la valeur métrique du patrimoine ressort à 2.500 €HD/m², un niveau nettement inférieur au coût de construction actuel d'un immeuble neuf : le patrimoine d'INEA est encore potentiellement sous-valorisé.

1.1.2 STRUCTURE FINANCIERE

Structure financière et endettement

Au 31 décembre 2023, le total du bilan atteint 1,2 milliard d'euros.

Les immeubles de placement sont en forte hausse de 116 millions d'euros suite à l'entrée en patrimoine au cours de l'exercice 2023 de 3 nouveaux actifs et à l'enregistrement des décaissements intervenus sur les immeubles acquis en VEFA (paiement échelonné en phase de construction).



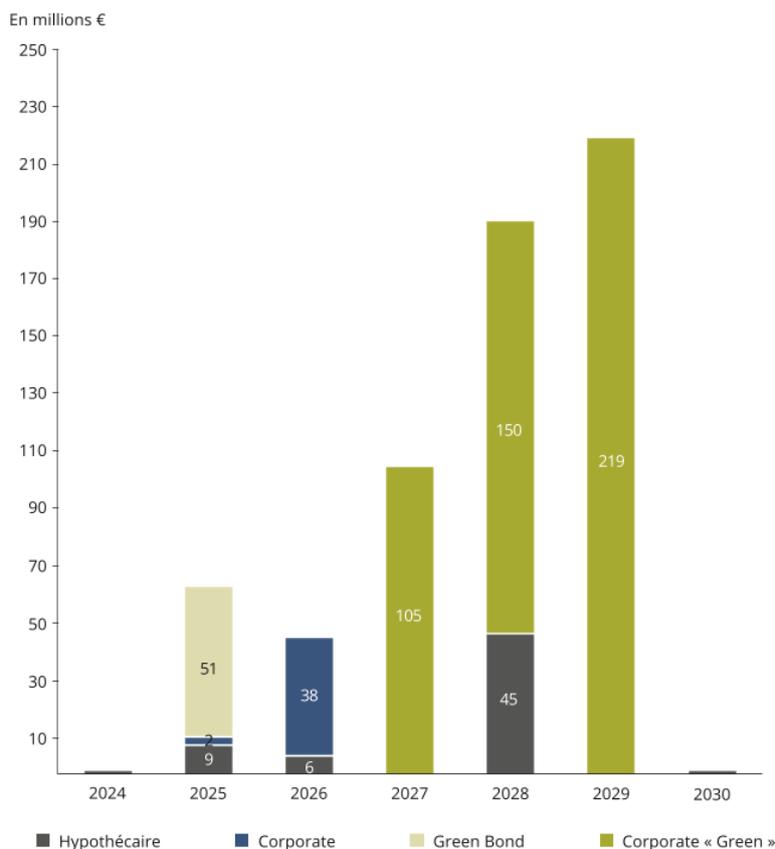
Structure financière et endettement

Au cours de l'année 2023, INEA a confirmé sa capacité d'accès au crédit en levant 100 millions d'euros de ressources nouvelles, via deux opérations :

- le réhaussement de 50 millions d'euros du *Sustainability Linked Loan* d'un montant initial de 120 millions d'euros contracté en 2022 auprès d'un pool bancaire de 8 banques.
- la signature d'un premier crédit corporate de type Sustainability Linked Loan par Flex Park, filiale détenue à 100% par Foncière INEA.

Post clôture le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL de 100 M€ destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1ère tranche le 21 février 2024 (49 M€) et pour la 2ème tranche (51 M€) le 21 février 2025.

La Société n'a donc pas d'échéance de remboursement significative avant 2027.



Au 31 décembre 2023, l'endettement net de la Société atteint 565 M€ au 31 décembre 2023 contre 443 M€ au 31 décembre 2022. INEA bénéficie par ailleurs de 95 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées, lui permettant de couvrir les débours à venir sur son pipeline d'opérations en VEFA (77 M€). Cette dette est longue (maturité moyenne de 3,7 ans, portée à 4,1 ans en février 2024), « green » à 89% contre 80% à fin 2022) et sécurisée à 89% (contre 77% fin 2022) contre le risque de taux.

Au 31 décembre 2023, la Société respecte le niveau des covenants bancaires :

	Covenants	31/12/23
Ratio d'endettement financier (LTV EPRA droits compris) ⁽¹⁾	< 55 %	46,8%
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) ⁽²⁾	> 1,2	2,4
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) ⁽³⁾	> 2,0	3,3

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

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

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

Actif net réévalué

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

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

INEA calcule son actif net réévalué selon les recommandations de calcul de l'EPRA et publie donc trois ANR :

- L'ANR NDV (Net Disposal Value) qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession (proche de l'ANR Triple Net (NNNAV)) ;
- L'ANR NTA (Net Tangible Assets) qui reflète l'activité immobilière (acquisitions/cessions d'actifs) ;
- L'ANR NRV (Net Reinstatement Value) – dit de remplacement – qui reflète une stratégie de maintien du portefeuille.

Grâce à la résilience de la valeur du portefeuille en 2023, les Actifs Nets Réévalués (ANR EPRA) par action sont stables sur 12 mois (entre -1,8% pour l'ANR NRV et -3,2% pour l'ANR NDV) :

	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/23	31/12/23	31/12/23
Capitaux propres IFRS – part du Groupe	591 928	591 928	591 928
À inclure/exclure :			
Instruments Hybrides			
Actif net réévalué (ANR) dilué	591 928	591 928	591 928
À inclure :			
Réévaluation d'immeubles de placements disponibles à la location			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances de location-financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
ANR dilué à la juste valeur	591 928	591 928	591 928
À exclure :			
Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste Valeur			
Juste valeur des instruments financiers	(11 709)	(11 709)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(59)	
À inclure :			
Juste valeur de la dette à taux fixe			7 502
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	52 253		
ANR	632 472	580 160	599 430
Nombre d'actions (hors autodétenues)	10 810 643	10 810 643	10 810 643
ANR par action (en €)	58,5	53,7	55,4

1.1.3 STRATÉGIE

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

La crise de la Covid-19 a accentué les tendances sociétales à l'œuvre : attractivité des territoires régionaux, décentralisation, besoin en immobilier flexible et performant sur le plan environnemental.

Depuis sa création, INEA a misé sur la constitution d'un patrimoine neuf, adapté à tous les modes de travail (y compris *flex buildings*, *coworking*, ou plus simplement espaces collaboratifs, modulables, connectés, accessibles), et répondant aux exigences environnementales. Ses immeubles de bureaux sont à taille humaine, dotés à titre d'exemple de terrasses et d'espaces extérieurs, en un mot compatibles avec la nouvelle donne. Ses parcs d'activité, situés à des emplacements stratégiques à l'entrée des villes, offrent des prestations de qualité à des loyers économiques aux PME, artisans, e-commerçants et petits industriels qui ne trouvent pas aujourd'hui de bâtiments adaptés à leurs nouveaux besoins liés à l'essor de la logistique urbaine. L'intense activité locative enregistrée en 2023 vient valider l'adéquation du patrimoine d'INEA aux besoins des grands utilisateurs et la stabilité des valeurs d'expertise - dans un contexte global de relèvement des taux de rendement - vient acter des niveaux de loyers et de valeurs raisonnables, dans un marché régional historiquement peu volatil.

L'année 2023 a confirmé la pertinence du business model et de la stratégie d'INEA.

1.1.4 OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS

Après le succès de son premier plan stratégique 2017-2021, INEA avait annoncé une nouvelle phase de développement actif, en visant une taille de patrimoine de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026, et en misant sur 3 axes de développement :

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

A fin 2023, dispose d'un patrimoine d'une valeur de 1,3 milliard d'euros, et l'atteinte de l'objectif de 2 milliards d'euros sous trois ans supposerait un renforcement significatif des fonds propres à court terme. Or le contexte n'est pas favorable à une telle opération. Même si la décote du cours de bourse d'INEA sur son ANR NTA (29%) est inférieure à celle de ses pairs (39% en moyenne pour les foncières bureaux) fin 2023, elle serait totalement destructrice de valeur pour les actionnaires d'INEA dans l'hypothèse d'une augmentation de capital. Malgré sa forte résilience en 2023, INEA n'échappe pas au contexte globalement déprimé de l'immobilier d'entreprise en bourse.

Dans ces conditions, la Société a logiquement annoncé que cet objectif de taille à fin 2026 n'était plus maintenu.

INEA continuera de créer de la valeur pour ses actionnaires en restant pragmatique et agile dans un marché encore chahuté.

Elle se concentrera sur l'exécution de son pipeline d'opération engagées (134 M€ d'actifs nouveaux à livrer progressivement d'ici fin 2025), qui viendra soutenir la croissance des loyers jusqu'à fin 2026 et sera générateur de plus-values latentes lors de sa commercialisation.

INEA pourra également se montrer opportuniste en matière d'arbitrages, afin d'extérioriser les plus-values latentes, de piloter son ratio Loan-to-value ou de réinvestir.

Enfin la performance extra-financière de la Société restera l'un des facteurs clés de son succès économique (voir Chapitre 4 de l'URD).

1.1.5 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

1.1.5.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

INEA a connu une forte croissance au cours des 3 derniers exercices, notamment sous l'effet des livraisons de 18 immeubles totalisant une surface locative de 112 631 m².

Les immeubles acquis en 2021 et 2022 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices.

En 2023, 7 nouveaux actifs sont entrés en exploitation pour un total de 38 410 m² :

- le 31 mars, l'immeuble de bureaux « M3 » d'une surface de 3 052 m² situé en face de la gare TGV de Valence.
- le 11 avril, la première tranche de l'ensemble de bureaux « ARKO » situé à Mérignac et offrant une surface locative de 3 052 m².
- le 26 avril, l'immeuble de bureaux « Auriga » situé au coeur de la zone tertiaire Novaxis-Novaxud du Mans. Il offre une surface totale de 7 681 m² entièrement loué au locataire STMicroelectronics.
- le 20 octobre, la deuxième tranche de l'ensemble de bureaux « ARKO » d'une surface locative de 2 955 m².
- le 25 octobre, l'immeuble de bureaux « Cyberplace » de 6 473 m² situé dans la ZAC Atalante-ViaSilva, à cheval entre Rennes et Cesson-Sévigné.
- le 14 novembre, le parc d'activité « Porte de la Soie » situé au sein du quartier d'affaires de Carré de Soie à Vaulx-en-Velin près de Lyon, et offrant une surface locative de 10 871 m².
- le 8 décembre, l'immeuble de bureaux « Blanchon », d'une surface de 4 171 m² - entièrement loué au groupe Blanchon - et situé à Lyon St Priest.

Par ailleurs, des VEFA ou promesses d'achat ont été signées dans le courant de l'année, portant sur des parcs d'activité à Chalifert (77), à Mérignac (33) et à Trappes (78) dont les livraisons sont prévues en 2024 et 2025.

En parallèle, INEA a procédé à une cession sur l'exercice 2023 pour un montant global de 9,1 millions d'euros :

- cession, en date du 30 mai, de l'immeuble de bureaux « Oliva » (bâtiment B) situé à Toulouse.

1.1.5.2 Investissements en cours de réalisation

Au 31 décembre 2023, 8 opérations sont en cours de construction, représentant 56 954 m² à livrer au cours des deux prochains exercices.

Ces opérations viendront soutenir la croissance opérationnelle d'INEA sur les trois prochains exercices.

Livraisons 2024

- La première tranche du parc d'activité « Innovespace Chalifert » de 15 315 m², situé au sein de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert, a été livrée le 29 février 2024;
- L'immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux, à proximité immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean, et proposant une surface locative de 3 166 m²
- La dernière tranche de l'ensemble de bureaux « Arko » de 3 218 m², situé au coeur de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport à Mérignac ;
- Le parc d'activité « OLEA », situé dans la même zone que l'ensemble de bureaux "Arko" et offrant une surface locative de 6 017 m² ;
- Le parc d'activité « ARTY STATION » de 5 683 m², situé au nord de Toulouse au sein de la Zone d'activités de l'Avenue des Etats-Unis.

Livraisons 2025

- L'ensemble de bureaux « Atravaia » situé à Aix-en-Provence et développant une surface totale de 5 363 m² ;
- L'ensemble de bureaux « Nexus » de 8 825 m², situé au coeur de la ZAC Cambacérés à Montpellier.
- La seconde tranche du parc d'activité « Innovespace Chalifert » de 15 315 m², situé au sein de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert.

- Deux parcs d'activité « Hennequin » et « Papin », situés à Trappes, d'une surface totale de 9 367 m².

1.2 EVOLUTION ET PERSPECTIVES

1.2.1 EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

La Société devrait connaître une nouvelle phase de forte croissance opérationnelle au cours des prochains exercices, compte tenu de l'entrée en exploitation progressive entre 2024 et fin 2025 de son pipeline d'opérations en cours de construction. Les 8 opérations en cours de construction représentent 134 millions d'euros d'actifs nouveaux et plus de 8 millions d'euros de loyers annualisés supplémentaires. Elles devraient soutenir la croissance de l'excédent brut d'exploitation de la Société, attendue à deux chiffres jusqu'en 2026.

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

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

1.2.2 PERSPECTIVES

Compte tenu de cette décote, d'un contexte de marché immobilier peu porteur et du renchérissement du coût du capital, INEA n'envisage pas de renforcement de ses fonds propres à court terme. Ainsi, l'objectif de taille du patrimoine (2 milliards d'euros à fin 2026), qui constituait l'une de ses deux guidances communiquées fin 2021, n'est pas maintenu dans l'environnement actuel.

Dans un marché en mutation, INEA compte continuer à créer de la valeur pour ses actionnaires en restant agile et pragmatique :

- son pipeline viendra soutenir la croissance de son EBE ;
- l'inflexion de la stratégie d'investissement opérée post Covid, alliant prudence sur les bureaux (de la VEFA en blanc à l'achat opportuniste de bureaux récents loués) et accélération sur la typologie des parcs d'activité (développement de Flex Park, notamment en Régions), est confirmée ;
- enfin INEA continuera de maximiser la valeur verte de son patrimoine, en accélérant sur les thèmes faiblement capitalistiques de sa feuille de route RSE, notamment le déploiement de centrales photovoltaïque, l'économie circulaire et l'amélioration de l'impact sur la biodiversité.

En outre, INEA pourrait arbitrer davantage, pour extérioriser les plus-values latentes de son portefeuille, piloter son LTV ou réinvestir. Sa capacité d'arbitrage est assurée par la liquidité (taille moyenne des actifs 5.800 m²) et la valorisation prudente de ses actifs.

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

La Société a confirmé en 2023 et en ce début 2024 sa capacité d'accès au crédit bancaire, et n'a aucune échéance de remboursement significative de sa dette avant 2027 ; elle n'envisage donc pas de changement significatif de sa situation financière ou commerciale.

1.3 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

1.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2023, le total du bilan d'INEA s'élève à 835,4 millions d'euros, en hausse de 11,6 % sur douze mois (748,6 millions d'euros au bilan 2022). Les capitaux propres à fin 2023, d'un montant de 309,6 millions d'euros sont à comparer au montant de 333,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

1.3.2 COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 s'élève à 56,1 millions d'euros, contre 47,7 millions d'euros pour l'exercice 2022, tandis que le résultat net comptable au 31 décembre 2023 est en retrait de 33%, avec un bénéfice de 5,1 millions d'euros contre 7,7 millions d'euros l'an dernier.

1.3.3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ECOULE ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera demandé aux actionnaires d'approuver les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 (sociaux et consolidés).

Il leur sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve aux mandataires sociaux (dirigeants et Administrateurs) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

1.3.4 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2023 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

1.3.5 ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Rappelons (en application de l'article L. 232-1 du Code de commerce) que la Société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2023 (comme précédemment) – son activité qui consiste à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers ne donne pas lieu à la R&D. Elle ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité (étant propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité).

1.3.6 PRÊTS À MOINS DE 3 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/ PME/ ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT

Dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une plateforme d'activité de type « Innovespace », Flex Park (filiale captive d'INEA) a octroyé en 2018 un financement d'une durée initiale de 2 ans – prorogeable d'un an – à la société FAP Aménagement (groupe ALSEI), en vue de porter la charge foncière.

Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire (intégralement libéré à ce jour) de 5 millions d'euros émis par la SAS FAP Aménagement. Sur accord des Parties, l'échéance de cet emprunt (garanti par la société ALSEI) a été prorogée au 31 décembre 2024. Cet emprunt obligataire est assorti de BSA qui, exercés, permettraient à Flex Park de prendre une participation jusqu'à 40 % du capital de la société FAP Aménagement.

1.3.7 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il est fait renvoi exprès à la note 22 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2023 (sous le chapitre 6 du Document d'enregistrement universel) laquelle présente ces engagements et fournit toutes informations utiles à ce sujet.

1.4 ACTIVITE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

Filiales et participations acquises antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2023

• Filiales :

- SCI PA (détenue à 99 %), société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
- SCI Alpha 11 Marbeuf (détenue à 100 %), société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
- SAS Flex Park (détenue à 99,99 %), société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros porté à 43 983 547 euros (à la suite de la capitalisation d'une créance détenue en compte courant par INEA) sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre.

• Participations :

- Néant

Pour plus d'informations, il convient de se reporter au Chapitre 6.2 « comptes sociaux » de l'URD, aux paragraphes 3.1 "Actif immobilisé" (page 171), 3.16 "Filiales et participations" (page 180) ainsi qu'au 6.2.4 page 183.

Filiales et participations acquises ou cédées au cours de l'exercice 2023

Néant.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure au Chapitre 6.1 « comptes consolidés » de l'URD sous la note 2 « Principes et méthodes comptables », paragraphe 2.1.3 « Principes de consolidation » (page 125) et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » (page 144). Il y est fait renvoi exprès.

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital d'INEA. INEA n'a pas de succursale.

1.5 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

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

« Affectation du résultat de l'exercice 2023 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents »

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

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2023 d'un montant de 5 140 615,06 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 82 379,70 euros, ressort en un bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2023 à 141 664 871,54 euros;
- décide :
- de prélever une somme de 24 309 070,98 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, formerait un résultat distribuable de 29 532 065,74 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 29 532 065,74 euros comme suit :
- à la Réserve Légale, à concurrence de 261 149,74 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 5 222 994,76 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 4 961 845,02 euros),
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 4 961 845,02 euros prélevé sur le bénéfice disponible,

- en deuxième lieu, distribution d'un montant de 24 309 070,98 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

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

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

Il est précisé que :

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

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

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

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,46 euro par action.

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

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

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

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

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

1.6 SYNTHÈSES DES PRINCIPAUX RISQUES

Lors de sa séance du 19 septembre 2023, le Comité d'Audit d'INEA a procédé, avec la Direction générale, à la réévaluation des risques auxquels la Société est exposée dans le cadre de son activité. Conformément aux recommandations de l'AMF, il a été tenu compte dans cette analyse des points d'attention suivants :

- le lien entre les risques climatiques et les états financiers ;
- les effets du contexte macro-économique, notamment sur la juste valeur des immeubles de placement, la continuité d'exploitation, la liquidité et l'endettement des sociétés ;

Le tableau synthétique ci-dessous fait état des risques auxquels INEA est exposée. Ceux-ci sont classés par catégorie et hiérarchisés en fonction de l'impact négatif potentiel sur la Société et de leur probabilité d'occurrence, en tenant compte des dispositifs de maîtrise des risques mis en place par INEA.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES FACTEURS DE RISQUE SPÉCIFIQUES À INEA

Catégorie	Description du risque	Probabilité d'occurrence	Impact net
Risques opérationnels	Risques liés à l'environnement économique		
	- Cyclicité des marchés immobiliers*	Elevée	Majeur
	- Baisse du taux d'occupation*	Elevée	Modéré
	- Dépréciation de la valeur du patrimoine	Moyenne	Modéré
	- Illiquidité du patrimoine	Faible	Mineur
	Risque d'acquisition*	Elevée	Modéré
	Risque d'obsolescence*	Elevée	Mineur
Risques réglementaires et juridiques	Risque de contrepartie*	Faible	Mineur
	Risques règlementaires généraux	Faible	Mineur
	Litiges, procédures judiciaires et arbitrages	Faible	Mineur
Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	Régime SIIC	Faible	Mineur
	Hausse des taux d'intérêts*	Elévée	Majeur
Risques extra-financiers	Risque de liquidité	Moyenne	Mineur
	Risques liés au changement climatique*	Moyenne	Modéré
	Corruption*	Faible	Mineur

* Risques principaux identifiés par la Société

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel de ces facteurs de risque et la façon dont INEA y répond sont détaillées au paragraphe 2.2 page 33 du Document d'enregistrement universel. Il est fait renvoi exprès.

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (EXTRAITS)

2.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présentation du mode de gouvernance

Le Conseil d'administration, présidé par le Directeur général d'INEA, comporte douze administrateurs, dont deux dirigeants exécutifs (le Directeur général Philippe Rosio et la Directrice générale déléguée Arline Gaujal-Kempler), et un censeur.

Le Comité d'audit est composé de 4 membres.

Le Conseil d'administration comporte en son sein depuis le 5 décembre 2023 un administrateur référent.

Éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général (article L. 225-37-4 et L22-10-10 du Code de commerce)

Le Conseil d'administration réuni le 10 mai 2023 (à l'issue de l'Assemblée générale du même jour ayant renouvelé les mandats d'administrateur de Monsieur Philippe Rosio et de Madame Arline Gaujal-Kempler) les a tous deux reconduits à la Direction générale (pour la durée de leur mandat précité), décidant en outre que Philippe Rosio nommé Président du Conseil d'administration assure également la Direction générale sous la qualification de Président-Directeur général (principe d'unicité des fonctions) - Arline Gaujal-Kempler étant quant à elle désignée en qualité de Directeur général délégué. Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général, lesquels correspondent aux pouvoirs qui lui sont impartis par la loi et par les statuts de la Société, notamment sous l'article 24 de ceux-ci auquel il est fait renvoi exprès).

Présentation synthétique



Philippe Rosio
Président



Arline
Gaujal-Kempler



Cécile
de Guillebon



Valérie
Guillen



Olivier
Le Bougeant



Alessandra
de Picciotto



Dominique
Potier Bassoulet



Arnault Dumont
(ADL Consulting)



Christian Cutaya
(Allianz Value Pierre)



Ferdinand Brunet
(Cargo Investment
B.V.)



Thierry Vallet
(MACIF)



Pierre Adier
(SIPARI)

58% / 42%
Répartition
Hommes / Femmes

56 ans
Age moyen

88 %
Taux de présence
au conseil

75 %
d'administrateurs
indépendants

DONNEES CLES DES ADMINISTRATEURS

	INFORMATIONS PERSONNELLES				EXPERI- ENCE	POSITION AU SEIN DU CONSEIL				PARTICIPATION A DES COMITES DE CONSEIL
	Age	Sexe	Nationalité	Actions INEA détenues en direct		Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors INEA)	Indépendance	Date initiale de nomination	Echéance du mandat	
Dirigeant mandataire social / Administrateur :										
Philippe ROSIO	64	M	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	19*	
Arline GAUJAL-KEMPLER	73	F	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	19*	
Administrateurs :										
Cécile de GUILLEBON	62	F	FR	0	130	Oui	12/06/19	AG 2025	5	Administratrice référente
Valérie GUILLEN	59	F	FR		160	Oui	16/05/18	AG 2024	6	
Alessandra de PICCIOTTO	50	F	Franco-suisse	255.000 ⁽¹⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5	
ADL Consulting, représentée par Arnault DUMONT	52	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5	
Dominique POTIER BASSOULET	64	F	FR	0	0	Oui	16/05/18	AG 2026	6	Présidente du Comité d'Audit
Olivier le BOUGEANT	49	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5	Membre du Comité d'Audit
Allianz Value Pierre, représentée par Christian CUTAYA	51	M	FR	128.205 ⁽²⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5	
Cargo Investment B.V., représentée par Ferdinand BRUNET	33	M	FR	509.750 ⁽³⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	5	Membre du Comité d'Audit
SIPARI, représentée par Pierre ADIER	58	M	FR	144.500 ⁽⁴⁾	0	Non	18/11/14	AG 2026	19*	
MACIF, représentée par Thierry VALLET	54	M	FR	899.998 ⁽⁵⁾	1	Oui	12/06/20	AG 2026	19*	Membre du Comité d'Audit
Administrateur(s) représentant les salariés actionnaires	-									
Administrateur(s) représentant les salariés	n.a -									

M : Masculin

F : Féminin

FR : Française

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

(1) via Diabolo Holding

(2) participation de Allianz Value Pierre

(3) participation de CARGO Investment B.V.

(4) participation de SIPARI

(5) participation de MACIF

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



PHILIPPE ROSIO

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GENERAL

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 64 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2026

Domicile :

21, avenue de l'Opéra
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant d'une personne morale :

- Président de la SAS Flex Park (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de personne morale :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



ARLINE GAUJAL KEMPLER

DIRECTRICE GENERALE DELEGUEE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 73 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat :

AGO 2026

Domicile :

21, avenue de l'Opéra
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 3 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 4 (France)
- Co-gérante de la SCI KAP (Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



CÉCILE DE GUILLEBON

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Cécile de Guillebon est diplômée de HEC Promotion 1983, du Corporate Banking Management Program (1985), de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF) en 2000 et de la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) grade FRICS en 2012. Après 10 ans dans les Fusions & Acquisitions (JP Morgan et Marceau Investissements), elle se consacre à l'immobilier d'entreprise depuis 30 ans. Elle a créé Esserto en 2021 pour accompagner les start-ups de la proptech auprès des acteurs de l'immobilier.

Âge : 62 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat :

AGO 2025

Domicile :

20, Chaussée de la
Mulette 75016 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



VALÉRIE GUILLEN

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE ET ADMINISTRATRICE REFERENTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 59 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 16/05/2018

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2024

Domicile :

5 rue Georges Berger

75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

- Administratrice indépendante de Paref (SIIC France)
- Présidente de Connectea Conseil

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS

AU SEIN DU GROUPE

- Administratrice Référente



ALESSANDRA DE PICCIOTTO

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Alessandra de Picciotto débute sa carrière en 1997 en tant que *Broker* à la Banque d'investissement Donaldson, Lufkin & Jenrette à Londres. Elle rejoint en 2000 la CBG Compagnie Bancaire à Londres puis à Genève en tant que gestionnaire de fortune. En 2010, elle poursuit sa carrière en gestion de fortune chez Fransad Gestion à Genève et y occupe le poste de Directeur général jusqu'en avril 2018. Elle décide alors de rejoindre le Family Office familial Cofis SA à Genève en tant que Directeur et Administrateur.

Âge : 50 ans

Nationalité :

Franco-Suisse

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

101a, route de

Florissant 1231

Conches (GE)

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



Âge : 52 ans
Nationalité :
 Française
1^{re} nomination :
 AG du 12/06/2019
Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2025
Domicile :
 6, rue de St-Petersbourg 75008 Paris

ADL CONSULTING

(REPRESENTEE PAR ARNAULD DUMONT)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

<p>MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président de la société LaTricogne Capital • Gérant (associé unique) de la société ADL Consulting <p>En tant que représentant de personnes morales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur Batipart Immo Long terme SAS 	<p>MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Néant
---	--



Âge : 64 ans
Nationalité :
 Française
1^{re} nomination :
 AG du 16/05/2018
Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2026
Domicile :
 9, rue Cernuschi 75017 Paris

DOMINIQUE POTIER BASSOULET

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

<p>MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administratrice de Arabelle Investissements (SICAV – France) • Co-gérante de Figoli (SARL – France) • DG de la SAS PARACAS (société familiale) <p>MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présidente du Comité d'audit d'INEA 	<p>MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administratrice de PORTZAMPARC • Administratrice de Patrimoine Partenaires • Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France) • Administratrice de VALTITRES (SICAV France)
--	--



OLIVIER LE BOUGEANT

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 49 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

72 Cloncurry Street

Londres SW6 6DU

(Royaume-Uni)

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU

SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant



ALLIANZ VALUE PIERRE

(REPRESENTEE PAR CHRISTIAN CUTAYA)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 51 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

1, cours Michelet Cs

30051 92076 Paris La

Défense Cedex

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

- Directeur général de la SGP Allianz Immovalor

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- OPC I RAISE IMMOBILIER



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

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 33 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

Hemonystraat 11,
1074 BK Amsterdam
(Pays-Bas)

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

- Président chez Alpine Estate
- Président chez 2B Ventures

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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



SIPARI

(REPRESENTEE PAR PIERRE ADIER)

ADMINISTRATEUR

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 58 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat :

AGO 2026

d'Administrateur :

AGO 2026

Domicile :

182, avenue de

France – 75013 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU

31 DÉCEMBRE 2023

En tant que personne physique :

- Président de l'ACRCFF (Association)
- Gérant d'Etoile Lauriston (SARL unipersonnelle, CFF)

En tant que représentant de personnes

morales (CFF) :

Gérant associé des sociétés françaises

suivantes :

- Barrois La Reynie (SCI)
 - Montjoie St Denis (SCI)
 - Sofipar
- Gérant des SCI françaises suivantes :*
- Sipari Velizy Ensp St Cyr
 - Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort
 - Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnnes
 - Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes
 - Sipari Velizy Gendarmerie Robion
 - Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne
 - Sipari Velizy Ifsi Rodez
 - Sipari Velizy Gendarmerie Tierce

Président des SAS françaises suivantes :

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

Administrateur au Conseil d'administration des

Sociétés Anonymes suivantes :

- Vivapierre

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU

COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

En tant que personne physique :

- Membre du Conseil de surveillance de Staminées II (SAS – CFF)
- Vice-Président du Conseil d'administration et Vice-Président du Comité de surveillance de la CRCFF (IGRS-CFF)

En tant que représentant de personnes

morales (CFF) :

- Sofoneg
- Aguesseau Immobilier (SNC)
- Sipari Volney (SNC)
- Vendôme investissements

En tant que représentant de personnes

morales :

- Administrateur au Conseil d'administration de la SA Majestal 1
- Gérant associé de la SCI Trésor République



MACIF (REPRESENTEE PAR THIERRY VALLET)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 54 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2020

(MACIF nommée

par AG du

28/02/2005)

Échéance du mandat :

d'Administrateur :

AGO 2026

Domicile :

1, rue Jacques

Vandier 79000 Niort

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de MACIF :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administrateur de Ofi Adviser

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

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

Composition du Conseil d'administration – Mixité hommes /femmes

INEA- Exposé sommaire -exercice 2023

Le principe directeur de la recommandation numéro 7 du Code AFEP-Medef qui consacre la mixité hommes/femmes, est largement appliqué au sein du Conseil d'administration d'INEA, composé de sept hommes et de cinq femmes, soit un quota d'administratrices de 42 % (à rapprocher du quota minimum légal de 40 %). Rappelons que la Société a toujours pratiqué cette politique de mixité au sein de la Direction générale (composé d'un homme et de deux femmes).

Les fonctions actuelles (ou échues) des membres du Conseil sont mentionnées dans les tableaux ci-dessus, lesquels donnent un éclairage sur la diversité du Conseil en termes d'âges, qualifications et expériences professionnelles outre les compétences immobilières et/ou financières que chacun apporte à la gouvernance d'INEA.

La moyenne d'âge de l'équipe ressort à 56 ans à la clôture de l'exercice 2023 (aucun Administrateur n'ayant dépassé 78 ans).

Tous les administrateurs sont de nationalité française (suisse également pour Alessandra de Picciotto). Un censeur (Renato de Picciotto) assiste le Conseil (avec voix consultative – sa présence comme son absence n'ayant aucun impact sur la validité des délibérations).

Création d'une fonction d'administrateur référent

Le Conseil d'administration a décidé le 5 décembre 2023 de créer la fonction « d'administrateur référent » dont les missions, pouvoirs et prérogatives ont été définis dans le règlement intérieur d'INEA. L'Administrateur référent est ainsi chargé d'assurer les missions suivantes :

- apporter au Conseil une assistance pour s'assurer du bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société, étant précisé que le Conseil peut lui confier des missions spécifiques liées à la gouvernance ;
- prendre connaissance des préoccupations des actionnaires significatifs non représentés au Conseil en matière de gouvernance (en veillant à ce qu'il leur soit répondu ou le cas échéant, à la demande de la direction générale, en leur répondant directement) ;
- le cas échéant organiser des rencontres et communiquer avec les agences de recommandations de vote et/ou les départements gouvernance de certains grands investisseurs pour être informé de leurs attentes dans le domaine de la gouvernance, et en rendre compte au Conseil ;
- effectuer une vigilance particulière dans le domaine des conflits d'intérêts pouvant survenir au sein du Conseil, en assurant une fonction de garant de la bonne marche de la procédure de déclaration et d'instruction le cas échéant de tout conflit d'intérêt même potentiel ;
- faire inscrire un sujet à l'ordre du jour des séances du Conseil d'administration ;
- réunir les membres du conseil hors la présence de tout dirigeant mandataire social exécutif.

Choisie parmi les mandataires qualifiés d'indépendants, Madame Valérie Guillen a été désignée en qualité d'Administrateur référent pour la durée (renouvelable) de son mandat d'administrateur (qui arrive à expiration lors de la prochaine Assemblée) Le Conseil d'administration, sous réserve du renouvellement de son mandat d'administratrice, entend la reconduire en tant qu'Administrateur référent.

Comité spécialisé : le Comité d'audit

Mission du comité

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

Composition du Comité d'audit

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

Leur mandat a une durée alignée sur leur mandat d'administrateur.

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



Dominique Potier Bassoulet
Présidente du Comité d'audit



Thierry Vallet
Membre



Olivier Le Bougeant
Membre



Ferdinand Brunet
Membre

2.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

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

2.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

Il est rappelé ci-dessous (en conformité de l'article L22-10-8 du Code de commerce) la politique de rémunération adoptée par Foncière INEA pour les deux mandataires sociaux exécutifs, fondée sur le choix (fait depuis l'origine de la Société), de ne pas rémunérer Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, respectivement Président-Directeur général et Directeur général délégué, administrateurs de la Société, pour recourir à un prestataire externalisé, GEST SAS qui rémunère ces derniers, en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs de GEST SAS.

En vertu d'un contrat de management et de gestion administrative amplement décrit au paragraphe 9.2 page 244 de l'URD auquel il est fait renvoi exprès, GEST SAS facture des rémunérations à INEA en contrepartie des différentes prestations de services qu'elle lui rend. GEST SAS dédie à la gestion d'INEA un effectif de 7 salariés en plus des deux dirigeants. Le contrat de management et de gestion administrative signé ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

Les rémunérations facturées par GEST SAS à INEA au titre des deux derniers exercices sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	2023	2022
Management fees	4 040	3 613
Performance fees	2 694	2 025
Total GEST	6 734	5 638

INEA continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2024 à ses mandataires sociaux exécutifs la politique de rémunération décrite ci-dessus, que le Conseil d'administration du 5 décembre 2023 a confirmé être conforme à l'intérêt social.

Elle se fonde sur la volonté affichée d'une transparence totale sur le coût de la gestion de la foncière, sur une exonération de tout passif social au niveau d'INEA, et repose sur un degré d'exigence certain à l'égard du prestataire GEST. L'ensemble de ces éléments concourent au succès de la stratégie de développement d'INEA et de sa pérennité.

Le Conseil d'administration a d'ailleurs pu constater, dans le cadre de l'établissement de sa politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs lors de sa séance du 5 décembre 2023, la compétitivité du coût du contrat GEST, à la lecture du « Cost ratio EPRA », le ratio recommandé par l'EPRA (European Public Real Estate Association) qui rapporte les frais de fonctionnement des foncières cotées à leurs loyers bruts (vacance locative incluse ou non).

La comparaison du Cost Ratio 2021 et 2022 d'INEA par rapport à ceux d'un panel de 15 foncières cotées à Paris fait apparaître une excellente performance, puisqu'INEA se classe 2ème en 2022 et 1ère en 2021 sur l'échantillon considéré :

EPRA (excluding the costs of direct vacancy)	Cost	Ratio	2022	2021
Moyenne des membres EPRA SIIC France *			19,5	18,6
Foncière INEA			12,7	12,0
Classement de Foncière INEA			2ème	1ère

* base de données EPRA / informations publiques

Cette performance est d'autant plus à souligner que ce ratio rapporte le coût de gestion global (tous les frais généraux, dont GEST) aux loyers bruts, base qui a priori défavorise INEA car la société opère en régions sur :

- des niveaux de loyers parfois très inférieurs à ceux de ses pairs
- des immeubles de taille plus petite
- et des bien souvent occupés en multi-locataires.

En 2023, l'EPRA Cost ratio d'INEA a continué de s'améliorer pour s'élever à 11,3.

La gestion externalisée pratiquée par INEA parvient ainsi à allier transparence et compétitivité. Cette maîtrise porte autant sur les honoraires de gestion (GEST) que sur les frais généraux résultant de prestataires tierces.

Enfin si l'on considère la seule rémunération GEST, on constate que celle-ci représente de l'ordre de 0,5% de la valeur du patrimoine géré :

	2023	2022
Management fees	0,32%	0,29%
Performance fees	0,21%	0,16%
Honoraires GEST / Asset Value	0,53%	0,46%

Par ailleurs, afin de répondre aux impératifs de transparence sur la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, il est indiqué que :

- Monsieur Philippe Rosio, Président de GEST SAS, perçoit une rémunération fixe annuelle de 512.000 euros,
- Et Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de GEST SAS, perçoit une rémunération fixe annuelle de 407.000 euros.

Il est en outre précisé que les charges sociales attachées aux rémunérations versées par GEST SAS sont prises en charge en totalité par GEST SAS.

GEST SAS ne verse à Monsieur Philippe Rosio comme à Madame Arline Gaujal-Kempler aucune indemnité de prise ou de cessation de fonction, d'aucun régime de retraite supplémentaire, d'aucune indemnité de non-concurrence, d'aucune option d'action et/ou d'action de performance émise ou à émettre par GEST.

Au cours de l'exercice 2024, Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler continueront chacun à bénéficier d'une couverture santé.

Les critères de performance en lien avec la part variable de la rémunération des mandataires sociaux versée par GEST sont assis sur un objectif de développement quantifiable de la société ainsi que sur celui de l'accroissement continu de sa performance immobilière, financière comme extra-financière.

La performance immobilière du patrimoine est quantifiable au travers :

- du montant des loyers facturés sur l'exercice
- de la rentabilité immobilière perçue via l'EBITD (et sa progression)
- de la performance environnementale des actifs.

Ainsi sont considérés :

1. Le développement de Foncière INEA et ce, au travers de l'évolution de la valeur nette comptable des actifs.

L'objectif initial était et demeure le fait que la société se développe. La plus-value latente sur les actifs, de par sa nature, n'a pas été retenue. Tant qu'une plus-value n'est pas réalisée, elle n'entre pas dans l'assiette de rémunération. La valeur brute comptable a été considérée comme moins incitative que la valeur nette comptable qui par construction, à périmètre constant, se réduit chaque année.

2. La performance locative et ce, au travers du montant des loyers facturés sur l'exercice.

Il est recherché le fait qu'ils croissent ce qui suppose que les prises à bail (renouvellement ou nouvelles signatures) soient à valeur de marché avec des mesures d'accompagnement peu pénalisantes. Toute franchise ou décote sur loyers seront handicapantes. Tout accroissement du taux de vacance pèsera.

A l'inverse, le maintien de locataires au travers de baux longs et l'effet positif de l'indexation de leurs loyers qui en résultera seront bénéfiques.

3. La performance immobilière financière et ce, au travers de la rentabilité perçue via l'EBITD et sa progression.

Au-delà de la performance locative, une gestion optimisée de l'ensemble est visée. Maîtrise des frais de fonctionnement (incluant les honoraires GEST), qualité de la gestion locative (peu d'impayés, peu de provisions) sont ainsi pris en compte. Cette performance immobilière a été considéré comme incombant aux mandataires sociaux que sont les dirigeants de la Société.

4. La performance immobilière extra-financière, et notamment environnementale des actifs.

Dans les faits, l'objectif d'une performance environnementale durable au sein du patrimoine de Foncière INEA se réalise par l'acquisition d'actifs immobiliers neufs en VEFA, dont la morphologie green est devenue un critère déterminant dans la stratégie d'investissements.

En effet, au-delà de l'attrance des locataires pour des immeubles neufs, il a été vite perçu – dès 2012 – que la qualité environnementale des actifs allait être centrale. L'aspect « green » a été pris en compte dans la constitution même du patrimoine d'INEA et une politique RSE structurée et ambitieuse a été mise en place dès 2016.

Elle a permis à INEA d'être pionnière sur de nombreux sujets environnementaux et de devenir l'un des leaders du green building, comme en attestent ses résultats en matière de performance extra-financière (cf Chapitre 4 de l'URD). Cette position lui permet aujourd'hui d'être performante au regard des normes récentes (seuil 2030 du Décret Tertiaire respecté avec 10 ans d'avance) et de ne pas avoir de CAPEX green à envisager sur son patrimoine, maximisant la performance immobilière mentionnée ci-dessus. La Société continue de dérouler une feuille de route RSE exigeante et est également en avance sur d'autres thématiques environnementales clés comme la neutralité carbone, l'économie circulaire, la production d'énergie renouvelable ou encore la biodiversité, etc., ce dont elle rend compte régulièrement au Conseil d'administration et aux actionnaires dans son Document d'enregistrement universel.

Dès lors, il devient difficile au regard de la performance déjà atteinte de fixer des objectifs extra-financiers chiffrés conditionnant une part variable de la rémunération des mandataires sociaux. En outre, toute contreperformance en la matière pénaliserait de facto la performance financière de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-9 du Code de commerce, la Société déclare qu'au cours de l'exercice écoulé et conformément à la politique de rémunération des dirigeants exécutifs votée par l'Assemblée générale du 10 mai 2023, il n'a été versé et/ou attribué au titre de l'exercice 2023 à Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler (seuls mandataires sociaux dirigeants exécutifs d'INEA) aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) et aucun avantage (de quelque nature que ce soit), ni à raison de leur mandat respectif de Président-Directeur général et de Directeur général délégué, ni pour leur fonction d'Administrateur (ex « jetons de présence » qu'ils refusent systématiquement). Ils n'ont reçu, es-qualités, aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance d'INEA et/ou de toute société de son groupe (aucune d'entre elles n'ayant émis/créé d'actions de performance comme d'options de souscription ou d'achat d'actions). Aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment aucun engagement de retraite et autres avantages viagers n'a été pris par INEA à leur bénéfice (les informations à donner, en application de l'article L22-10-9 du Code précité, liées aux ratios d'équité requérant une comparaison entre le niveau de rémunération des dirigeants exécutifs (qui n'en n'ont pas) et la rémunération moyenne des salariés de la Société (que celle-ci n'emploie pas) sont inapplicables à INEA).

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

Tableau n° 11 (recommandation AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Philippe Rosio Président-Directeur général Début mandat : 10/05/2023 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos		✓		✓		✓		✓
Arline Gaujal-Kempler Directeur général délégué Début mandat : 10/05/2023 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos		✓		✓		✓		✓

INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2023 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

2.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), ADMINISTRATEUR RÉFÉRENT, MEMBRES DU COMITE D'AUDIT ET CENSEUR

Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs

Dans le cadre de sa politique de rémunération de ses mandataires sociaux non exécutifs, INEA verse à ces derniers (depuis l'origine) une rétribution (anciennement « jetons de présence ») au titre de leur mandat d'administrateur à l'exclusion de tout autre rémunération.

Ainsi qu'en a décidé le Conseil d'administration, lors de sa séance du 5 décembre 2023, la Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2024 à ses mandataires sociaux non exécutifs (à raison de leur mandat social) cette politique de rémunération arrêtée sur la base d'une enveloppe d'un montant de 152.700 euros comprenant une somme destinée à rémunérer l'ensemble des membres du Comité d'audit et l'Administrateur référent.

Cette politique, jugée conforme à l'intérêt social et aux règles éthiques appliquées par INEA, est proportionnée à la mission dévolue aux administrateurs non-dirigeants et au Comité d'audit (au regard de la taille de la Société, de ses enjeux, et du nombre de séances nécessaires pour traiter les décisions à prendre).

Le versement de cette (unique) rétribution (dont le montant total maximum est soumis à l'aval de l'Assemblée annuelle), n'affecte pas la stratégie de la Société ni sa performance et la pérennité d'INEA.

La répartition de cette rétribution entre les différents administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration, comme le prévoit l'article L22-10-14 (et sur renvoi, l'article L22-10-8) du Code de commerce.

Les critères de répartition sont les suivants :

- date d'arrivée au Conseil pour les nouveaux membres (incluant l'Administrateur référent) (principe de proratisation) ;
- versement postérieurs à l'Assemblée, en cas de renouvellements de mandats sociaux soumis à ladite Assemblée (principe de report) ;
- présence effective des administrateurs aux séances du Conseil (principe d'assiduité) ;

- prise en compte le cas échéant des demandes particulières émises par des mandataires sociaux de ne pas percevoir de rémunération (le censeur à sa demande n'a perçu aucune rémunération au titre de l'exercice 2023) ; et
- prélèvement sur cette rémunération (soumise au vote des actionnaires) d'une somme destinée à l'Administrateur référent (en tenant compte des missions assurées celui-ci et du nombre d'exécutives sessions convoquées par ce dernier) et aux membres du Comité d'audit (avec une part plus importante pour sa Présidente – la rémunération de chacun des membres du Comité d'audit restant conditionnée à leur présence effective aux réunions du Comité-).

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

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2023		Montants versés au titre de l'exercice 2022	
	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations
Macif (Thierry Valet)	1 425 € (pour Comité d'audit)	n.a	1 500 € (pour Comité d'audit)	
	12 270 € (pour Conseil d'administration)		11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	9 816 €		5 850 €	néant
Dominique Potier Bassoulet	3 025 € (pour Comité d'audit)	néant	2 500 € (pour Comité d'audit)	
	12 270 € (pour Conseil d'administration)		11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Valérie Guillen	12 270 €	néant	11 700 €	néant
Cécile de Guillebon	12 270 €	néant	11 700 €	néant
Alessandra de Picciotto	9 816 €	néant	11 700 €	néant
ADL Consulting (Arnault Dumont)	9 816 €	néant	8 775 €	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 425 € (pour Comité d'audit)		1 500 € (pour Comité d'audit)	
	9 816 € (pour Conseil d'administration)		11 700 € (pour Conseil d'administration)	
Allianz Value Pierre (Christian Cutava)	4 908 €	néant	8 775 €	néant
Olivier Le Bougeant	1 425 € (pour Comité d'audit)	néant	1 500 € (pour Comité d'audit)	
	12 270 € (pour Conseil d'administration)		11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Renato de Picciotto	néant	néant	néant	néant
TOTAL	112 822 €	néant	112 300 €	néant

2.2.3 COMITÉ D'AUDIT

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

Membres du Comité d'audit	Exercice 2023	Exercice 2022
Dominique Potier-Bassoulet (Présidente)	3 025 €	2 500 €
Macif (Thierry Vallet)	1 425 €	1 500 €
Olivier Le Bougeant	1 425 €	1 500 €
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 425 €	1 500 €

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2023 (EXTRAITS DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE DE FONCIERE INEA DECRITE AU CHAPITRE 4 DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL)

Nous vous communiquons ci-dessous des extraits (succincts) tirés du chapitre 4 du Document d'enregistrement universel relatif à la performance extra-financière de Foncière INEA. Nous vous invitons à prendre connaissance de manière plus complète du texte entier dudit chapitre en page 75 et suivantes du Document d'enregistrement universel.

3.1 DEMARCHE RSE

Alors que l'année 2023 est la plus chaude jamais enregistrée à l'échelle planétaire (selon l'Observatoire européen Copernicus), la mobilisation sur les enjeux climatiques se renforce dans tous les secteurs d'activité.

Le secteur immobilier est en première ligne quand il s'agit d'impact carbone ou de consommation énergétique, et les perturbations du marché en 2023 n'ont pas modéré la pression des différentes parties prenantes sur toute la chaîne de valeur : arsenal réglementaire (Taxinomie européenne, CSRD, Dispositif éco-énergie tertiaire, etc.), rehaussement de l'exigence environnementale des normes de construction (RE2020), prise en compte systématique des critères ESG par les investisseurs et prêteurs (eux-mêmes soumis au "stress tests" de la Banque Centrale Européenne (BCE) en matière de risques climatiques)... L'ESG devient un composant incontournable des modèles d'affaires dans l'immobilier.

Chez INEA, nous sommes depuis longtemps déjà persuadés que la performance environnementale de notre patrimoine est un facteur clé de succès économique, et nous avons voulu, très tôt, transformer la contrainte en opportunité.

En déployant avec succès une première feuille de route RSE « 2016-2020 », nous avons été pionniers sur de nombreux thèmes ESG et avons prouvé que nous étions un des leaders du Green Building en France.

Dans notre deuxième feuille de route RSE à horizon 2025, après avoir mis à jour la cartographie de nos parties prenantes et notre matrice de matérialité (disponibles en pages 73 et 74 du Document d'enregistrement universel 2020), nous avons souhaité accélérer sur la question environnementale, la plus urgente à nos yeux, en prenant de nouveaux engagements ambitieux.

Alors que les objectifs liés à la sobriété énergétique et à la neutralité carbone sont déjà en grande partie atteints, nous avons accéléré en 2023 sur l'économie circulaire et avons enrichi notre plan d'actions sur la biodiversité, prochaine thématique incontournable à nos yeux.

3.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

Fruit d'un travail approfondi entre les équipes internes, nos principaux partenaires et l'appui d'un cabinet externe spécialisé, la feuille de route RSE actuelle lancée début 2021 s'articule autour de 3 axes :

Chaque axe d'engagement contient des actions précises assorties d'objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Parallèlement à la feuille de route, INEA a engagé une réflexion sur sa mission, qu'elle a articulée début 2021 autour des deux piliers de son activité, à savoir son implantation dans les métropoles régionales et le caractère vert de ses actifs.

UNE MISSION

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

TROIS AXES STRATEGIQUES

Être un acteur de l'immobilier bas carbone



Accroître les aspects durables du patrimoine



Fédérer ses parties prenantes autour de la



SYNTHESE DES ENGAGEMENTS

Axe 1 : Être acteur de l'immobilier bas carbone

Engagements

Actions

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

Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

Engagements

Actions

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

Axe 3 : Fédérer ses partenaires autour de la stratégie RSE

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

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2023

	2023
Nombre de bâtiments fiables	73
Surface (m ²)	256 197
ENERGIE	
Consommation en énergie primaire/m ²	212
Consommation en énergie finale (Kwh _{ef})	23 261 594
Consommation en énergie finale (Kwh_{ef}/m²)	91
Collecte des données (en Kwh_{ef})	
Capteurs - données propriétaire	11 665 577
Factures - données locataires	3 604 827
Répartition par type d'énergie (en Kwh_{ef})	
Electricité	19 699 955
Réseau urbain	3 458 331
Energie fossile	103 308
% de données estimées	17%
Gaz à effet de serre (GES)	
Emissions totales (GRI)	1 243
dont directes	3,7
dont indirectes	1 239
EAU	
Consommation totale (m ³)	51 352
Consommation totale (m³/m²)	0,2
Consommation totale (m ³)/personne	3,0
Collecte des données	
Capteurs - données propriétaire (m ³)	33 337
Factures - données propriétaire (m ³)	16 872

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

INDICATEURS EPRA

Foncière INEA applique les lignes directrices de l'EPRA dans le cadre de sa déclaration de performance extra-financière.

Le tableau ci-dessous présente les données de consommations en électricité et en eau, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre associés selon les indicateurs EPRA. Il s'agit des données des immeubles détenus et commercialisés par la foncière. La Société n'est pas propriétaire des bureaux qu'elle occupe à Paris.

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
of applicable properties			2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Abs	Nombre d'immeubles	Périmètre total	69 ⁽¹⁾	73	6%	62 ⁽¹⁾	67	8%	7 ⁽¹⁾	6	-14%
Abs	Surface	Périmètre total	260 721	256 197	-2%	201 182	221 325	10%	59 539	34 872	-41%
Lfl	Nombre d'immeubles	Périmètre constant	61	61	0%	56	56	0%	5	5	0%
Lfl	Surface	Périmètre constant	219 201	219 2021	0%	184 882	184 882	0%	34 319	34 319	0%
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWHEF											
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Elec-Abs	Kwhef	Electricité	23 033 460	19 699 955	-14%	18 780 464	18 454 428	-2%	4 252 996	1 245 527	-71%
Elec-Abs - Landlord ⁽²⁾	Kwhef	Electricité	nd ⁽³⁾	5 425 794		nd ⁽³⁾	5 411 987		nd ⁽³⁾	13 806	
Elec-Abs - Tenant	Kwhef	Electricité	nd ⁽³⁾	14 274 161		nd ⁽³⁾	13 042 441		nd ⁽³⁾	1 231 721	
Elec-Lfl	Kwhef	Electricité	19 102 203	16 605 191	-13%	17 229 876	15 392 155	-11%	1 872 326	1 213 036	-35%
Elec-Lfl - Landlord ⁽²⁾	Kwhef	Electricité	nd	4 771 494		nd	4 757 688		nd	13 806	
Elec-Lfl - Tenant	Kwhef	Electricité	nd	11 833 697		nd	10 634 467		nd	1 199 230	
DH&C-Abs	Kwhef	Réseau urbain	3 191 563	3 458 331	8%	3 191 563	3 458 331	8%	0	0	
DH&C-Lfl	Kwhef	Réseau urbain	3 191 563	3 159 246	-1%	3 191 563	3 159 246	-1%	0	0	
Gaz-Abs	Kwhef	Energie fossile	1 854	103 308	5472%	0	103 308		1 854	0	-100%
Gaz-Lfl	Kwhef	Energie fossile	1 854	0		0	0		1 854	0	-100%
Total-Abs	Kwhef	Total	26 226 877	23 261 594	-11%	21 972 027	22 016 067	0	4 254 850	1 245 527	-71%
Total-Lfl	Kwhef	Total	22 295 620	19 764 438	-11%	20 421 439	18 551 401	-9%	1 874 180	1 213 036	-35%
Energy-Int	Kwhef/m²	Total	101	91		109	99	-9%	71	36	-50%
Energy-Int-Lfl	Kwhef/m²	Total	102	90		110	100	-9%	55	35	-35%
CONSOMMATION D'EAU EN M ³											
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Water-Abs	m ³		50 624	51 352	1%	40 618	46 961	16%	10 006	4 391	-56%
Water-Abs - Landlord	m ³		24 811	31 859	28%	21 513	30 324	41%	3 299	1 535	-53%
Water-Abs - Tenant	m ³		25 813	19 493	-24%	19 105	16 637	-13%	6 707	2 856	-57%
Water-Lfl	m ³		42 800	44 494	4%	36 243	40 402	11%	6 557	4 092	-38%
Water-Lfl - Landlord	m ³		20 409	26 862	32%	19 936	25 626	29%	473	1 236	161%
Water-Lfl - Tenant	m ³		22 391	17 631	-21%	16 307	14 776	-9%	6 084	2 856	-53%
Water-Int	m³/m²	Total	0,2	0,2	0%	0,2	0,2	5%	0,2	0,1	-25%
Water-Int-Lfl	m³/m²	Total	0,2	0,2	4%	0,2	0,2	11%	0,2	0,1	-38%
GAZ À EFFET DE SERRE											
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1 ⁽⁴⁾	0,4	3,7	814%	-	-	n.a	0,4	3,7	814%
GHG-Dir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1	-	-	n.a	-	-	n.a	-	-	
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2 ⁽⁵⁾	1 475	1 236	-16%	1 233	1 178	-4%	242	61	-75%
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2	1 244	1 035	-17%	1 137	972	-14%	107	63	-41%
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3 ⁽⁶⁾	-	-	n.a	-	-	n.a	-	-	n.a
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3	-	-	n.a	-	-	n.a	-	-	n.a
Total-Abs	Tonnes CO₂eq	Total scopes 1,2 & 3	1 476	1 239	-16%	1 233	1 178	-4%	243	65	-73%
Total-Lfl	Tonnes CO₂eq	Total scopes 1,2 & 3	1 244	1 035	-17%	1 137	972	-14%	29	63	-41%
GHG-Int	kgCO₂eq/m²		5,66	4,85	-14%	6,13	5,32	-13%	4,08	1,86	-54%
GHG-Int-Lfl	kgCO₂eq/m²		5,44	4,72	-17%	6,15	5,26	-14%	1,13	1,84	-41%

il s'agit du nombre de bâtiments. En 2022, nous avons communiqué sur le nombre de sites (51 au total)

Les contrats d'électricité gérés directement par la Société (parties communes et lots vacants) sont des contrats en énergie verte (garantie d'origine renouvelable).

A partir de 2023, Foncière INEA affine sa collecte pour distinguer les consommations des parties communes et des parties privatives (recommandation EPRA).

Emissions directes.

Emissions indirectes.

Autres émissions.

METHODOLOGIE

La collecte des données est réalisée chaque année avec la société ATAWAO. Elle porte sur l'ensemble de patrimoine détenu en propre par Foncière INEA, tant sur les parties privatives que sur les parties communes des immeubles.

Concernant les sources des données relatives aux consommations énergétiques :

- 59 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 18 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)
- 20 % sont estimées
- 2% sont issues d'un mixte entre les capteurs et les factures

Concernant les sources des données relatives aux consommations d'eau :

- 65 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 33 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)
- 2 % sont issues d'un mixte entre les capteurs et les factures

RAPPORT DE VERIFICATION DES INDICATEURS CONSOLIDES

Foncière INA a mandaté Bureau Veritas, en tant qu'organisme tiers indépendant, de procéder à une vérification indépendantes des indicateurs sur lesquels le groupe s'est engagé dans le cadre de ses Sustainability Linked Loans. La vérification porte sur :

- La consommation énergétique du patrimoine
- Le pourcentage de déchets enfouis

La vérification couvre l'exercice clos au 31 décembre 2023. Le rapport complet de Bureau Veritas est disponible sur le site interne de Foncière INEA (*Rubrique : Porte-documents / catégorie : Financements verts*)

INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE

La gestion opérationnelle de Foncière INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST SAS, dont les deux seuls actionnaires sont les fondateurs d'INEA. Même si elle n'a ainsi aucun effectif salarié en direct, la Société choisit de publier les données sociales clés concernant l'effectif de la société GEST SAS dédié à la gestion d'INEA.

GEST SAS compte à ce jour 7 personnes salariées dédiées à la gestion d'INEA, en plus de ses 2 codirigeants, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler :

- la répartition hommes / femmes est équilibrée, avec 56% d'hommes et 44% de femmes
- la moyenne d'âge de l'effectif est de 42 ans (34 ans hors les deux dirigeants)
- l'ancienneté moyenne est de 6,6 ans.

Au cours de l'exercice 2023 :

- GEST SAS s'est séparée d'une personne et en a recruté une autre ;
- aucun absentéisme n'a été constaté ;
- la totalité de l'effectif a suivi une formation aux premiers secours (PSC1 - Prévention et Secours Civiques de niveau 1).

Enfin 100% des salariés de GEST présents à cette date ont bénéficié de la mise en place du plan d'attribution gratuite d'actions 2019.

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

4.1 ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 10 841 080 actions (incluant 30 437 titres autodétenus) sont attachés 16 963 681 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux titres auto-détenus susvisés).

Les droits de vote exerçables attachés au 10 810 643 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 30 437 actions auto-détenues au 31 décembre 2023 privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2023 à 16 933 244.

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

31/12/2023	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	959 595	8,9%	1 557 798	9,2%	1 557 798	9,2%
FEDORA	936 248	8,6%	1 494 414	8,8%	1 494 414	8,8%
Catherine Augenblick	75 000	0,7%	75 000	0,4%	75 000	0,4%
Diabolo Holding SA	255 000	2,4%	255 000	1,5%	255 000	1,5%
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	20,5%	3 382 212	19,9%	3 382 212	19,9%
GEST	577 120	5,3%	1 154 240	6,8%	1 154 240	6,8%
GEST Invest	858 807	7,9%	1 414 960	8,3%	1 414 960	8,4%
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 435 927	13,2%	2 569 200	15,1%	2 569 200	15,2%
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1%	444 438	2,6%	444 438	2,6%
SCI Allianz Immobilier Durable 18	256 410	2,4%	512 820	3,0%	512 820	3,0%
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2%	256 410	1,5%	256 410	1,5%
SOUS-TOTAL IMMOVALOR GESTION (1)	829 053	7,6%	1 213 668	7,2%	1 213 668	7,2%
MACIF	899 998	8,3%	1 799 996	10,6%	1 799 996	10,6%
SERIMNIR	779 643	7,2%	1 559 286	9,2%	1 559 286	9,2%
SURAVENIR	555 552	5,1%	555 552	3,3%	555 552	3,3%
TOTAL	6 726 016	62,0%	11 079 914	65,3%	11 079 914	65,4%

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

Parmi les actionnaires d'INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2023 :

- SCI Allianz Immobilier Durable 18, SCI Allianz Value Pierre, SERIMNIR SA, MACIF et GEST ont des droits de vote double ;
- GEST INVEST, BANOKA et FEDORA détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- DIABOLO HOLDING, Catherine AUGENBLICK et SURAVENIR ont des droits de vote simple.

4.1.2 EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date de la réalisation Définitive de l'Opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital (en €)	Prime d'émission par action (en €)	Montant des primes d'émission (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
24 juin 2022	Augmentations de capital	2 385 221	34 323 330,19	30,61	73 011 614,81	45	156 003 141,19
9 avril 2019	Augmentation de capital	2 462 601	35 436 828,39	24,61	60 604 610,61	39,00	121 679 811,01

4.2 TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

4.2.1 ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES

Le rapport spécial du Conseil d'administration visé par l'article L. 225-197-4 du Code de commerce fait état de toutes informations pour l'exercice 2023 au titre des attributions d'Actions Gratuites, décidées en 2019 au profit de plus de 50 % des salariés de la SAS GEST. Il est reproduit au paragraphe 5.2.2 du Rapport du Conseil d'administration auquel il est fait renvoi exprès.

4.2.2 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2023)

Il est rappelé que l'Euro PP « Green » (émis par INEA le 21 février 2018) se décomposait notamment en deux emprunts obligataires dont le premier constitué de 305 obligations (au porteur) émises de 100 000 EUR de valeur nominale unitaire (Euroclear France code ISIN FR0013318169) a été définitivement remboursé en date du 21/02/2024.

Il ne reste donc plus que le second emprunt constitué de 345 obligations au porteur à maturité du 21 février 2025 (cf le tableau ci-dessous) :

Nombre d'obligations émises	345 (Euroclear France code ISIN FR0013318185)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	34 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,25 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2024
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2025
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Uptevia Corporate Trust

4.3 RACHAT D' ACTIONS PROPRES

4.3.1 INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D' ACTIONS AU COURS DE L' EXERCICE 2023 (ARTICLE L 225-211 DU CODE DE COMMERCE)

Les rachats d' actions ci-dessous décrits sont intervenus, dans le cadre et les paramètres de l' autorisation donnée au Conseil d' administration par l' Assemblée générale mixte des actionnaires du 10 mai 2023 (aux termes de sa 22 ème résolution).

Rachat d' actions aux fins de la couverture du plan d' Actions Gratuites existantes d' INEA

La Société a effectué un rachat (par bloc hors marché) en février 2023 de 4 833 actions INEA représentant, sur la base du nombre d' actions (10 841 080) composant le capital social à cette date, 0,04 % du capital, au cours de 43,40 euros et moyennant des frais de négociation (0,36% TTC) de 755,10 euros (l' ensemble ayant été refacturé à GEST). Ces 4 833 actions INEA ont ensuite été transférées aux Bénéficiaires (cinq salariés de GEST) dans le cadre et selon les modalités du plan d' Actions Gratuites existantes créé en 2019 (toutes les précisions sont fournies au paragraphe 5.2.2 ci-dessus auquel il est fait renvoi exprès).

La Société, à la date du document d' enregistrement universel (exercice 2023), détient 4 125 actions propres qui ont été acquises en vue de la couverture du plan d' Actions Gratuites pour la prochaine échéance contractuelle fixée à la fin avril 2024.

Rachat d' achats aux fins d' animation du Contrat de liquidité de Foncière INEA

La Société a également effectué en 2023 un programme de rachat d' actions au travers d' un contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel pour un forfait annuel d' un montant de 40 000 euros (identique aux années précédentes) dont le bilan annuel est communiqué au paragraphe 5.4 ci-dessous.

Au 31 décembre 2023, la Société détenait au titre du contrat de liquidité 30 437 actions propres représentant 0,28 % de son capital social (ce dernier composé de 10 841 080 actions à ladite date) pour une valeur de 1 156 606 euros.

Rachat d' actions en vue de l' annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés

Il est rappelé que l' Assemblée générale du 10 mai 2023 a autorisé le Conseil d' administration (pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2024) à (i) acheter ses propres actions en vue notamment de l' annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés et également (ii) à réduire le capital social en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu' il décidera, par annulation de tout ou partie des actions INEA acquises ou qui viendraient à être acquises par la Société elle-même en application d' une autorisation conférée par l' Assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de 24 mois.

A la date du 31 décembre 2023, aucun programme de rachat d' actions propres en vue d' une réduction de capital social n' a été lancé par INEA.

4.3.2 BILAN ANNUEL 2023 DU CONTRAT DE LIQUIDITE

Le bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2023 (après Bourse) fait ressortir les moyens suivants :

- 30 437 actions INEA ;
- 452 256 euros.

Au 31 décembre 2023 (au titre du second semestre 2023), il a été négocié :

- à l' achat, un total de 4 804 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune), représentant 766 transactions, pour 176 543,30 euros (achetées à un cours moyen de 36,75 euros) ;
- et à la vente, un total de 5 766 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 371 transactions, pour 214 926,51 euros (vendues à un cours moyen de 37,27 euros).

Il est rappelé que le bilan semestriel (du contrat) au 30 juin 2023 faisait ressortir les moyens suivants :

- 31 399 actions INEA ;
- 405 853 euros.

Au 30 juin 2023 (au titre du premier semestre 2023) il a été négocié :

- à l'achat, un total de 8 087 titres (522 transactions) pour 326 022 € (achetées à un cours moyen de 40,31 euros) ; et
- à la vente un total de 5 451 titres (322 transactions) pour 219 562 euros (vendues à un cours moyen de 40,28 euros).

4.4 OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Nous communiquons ci-dessous les éléments usuels relatifs aux transactions réalisées pour le compte des dirigeants et personnes mentionnées aux articles L. 621-18-2 et R 621- 43-1 du Code monétaire et financier au cours de l'exercice 2023 sur les actions de la Société.

Seule GEST INVEST est répertoriée à ce titre d'une part pour une opération liée à la mise en œuvre du plan d'attribution d'Actions Gratuites existantes d'INEA (« AGA ») à cinq salariés de GEST (les « Bénéficiaires »), prévu sur une période de 6 ans expirant en 2026 (cf. la 17e résolution de l'Assemblée générale d'INEA du 12 juin 2019, étant rappelé que ladite Assemblée a décidé que GEST -qui contrôle GEST INVEST- prend en charge tous les coûts directs et indirects liés aux AGA. La cession intervenue le 16 février 2023 (ci-dessous mentionnée) a permis à INEA de remplir à bonne date ses engagements contractés envers les Bénéficiaires.

Date	Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (1)	Opérations (2)	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
16/02/2023		Cession	4 833	43,40	209 752,20

(1) Selon l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, le Directeur général, le Directeur général unique, le Directeur général délégué ou le gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées ci-dessus ».

(2) Au nom et pour le compte d'une personne morale, indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (via une société elle-même contrôlée par leur holding personnelle respective), que Philippe Rosio dirige.

D'autre part, GEST INVEST a effectué les acquisitions de titres INEA telles que mentionnées au paragraphe 5.5 du Rapport du Conseil d'administration auquel il est fait renvoi exprès pour toutes informations.

5. COURS DE BOURSE ET TRANSACTIONS MENSUELLES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

2023	Cours le plus haut (€)	Cours le plus bas (€)	Cours de clôture (€)	Volume d'actions échangées
Janvier	42,70	41,40	42,40	4 064
Février	43,50	42,50	43,50	7 783
Mars	43,50	41,00	41,90	8 941
Avril	42,20	40,60	40,60	2 729
Mai	41,80	35,70	36,90	17 239
Juin	38,80	36,60	38,00	6 728
Juillet	38,30	37,50	37,50	3 075
Août	39,60	35,90	39,60	8 920
Septembre	39,60	36,50	37,20	6 160
Octobre	37,80	36,00	37,30	6 910
Novembre	38,10	35,40	35,60	6 931
Décembre	38,00	33,10	38,00	24 433

Sur deux ans, le cours d'INEA a affiché sa résilience (-17%) dans un marché largement défavorable à l'immobilier de bureau coté, et a de ce point de vue surperformé l'indice EPRA Europe (-31%).

ÉVOLUTION DE FONCIÈRE INEA ET DE L'INDICE EPRA EUROPE EN DIVIDENDES RÉINVESTIS DEPUIS LE 31/12/2021 (BASE 100 AU 31/12/2021)

Source : Bloomberg

>

6. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
A. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	121 680	121 680	121 680	156 003	156 003
2. Nombre d'actions émises	8 455 859	8 455 859	8 455 859	10 841 080	10 841 080
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	35 431	39 129	43 566	47 695	56 059
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	20 530	22 084	21 404	22 931	22 500
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	9 908	10 098	7 866	7 763	5 141
5. Montant des bénéfices distribués	21 140	21 985	22 831	29 271	29 271
C. Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,43	2,61	2,53	2,12	2,08
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	1,17	1,19	0,93	0,72	0,47
3. Dividende distribué par action	2,50	2,60	2,70	2,70	2,70
D. Personnel (NA) *					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na
* INEA n'emploie aucun salarié.					

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION