

Document de Référence 2011

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Sommaire

Le message du Président

2

1	PRÉSENTATION DU GROUPE	3
1.1	Chiffres clés	4
1.2	Historique	5
1.3	Organigramme	6
1.4	Activités	6
1.5	Stratégie	12
1.6	Le marché	13
1.7	Responsabilité sociale, sociétale et environnementale RFA	18
1.8	Facteurs de risques RFA	19

2	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	29
2.1	Introduction	30
2.2	Organes de direction et de surveillance	31
2.3	Rémunérations RFA	40
2.4	Rapport du Président du conseil RFA	43
2.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du conseil RFA	53

3	COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	55
3.1	Activités et faits marquants de la société et de son groupe au cours de l'exercice	56
3.2	Investissements	56
3.3	Commentaires sur les résultats consolidés RFA	58
3.4	Commentaires sur les résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2011 RFA	60
3.5	Activités des principales filiales RFA	61
3.6	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	61
3.7	Dividendes	62
3.8	Évolution prévisible et perspectives d'avenir	64

4	COMPTES CONSOLIDÉS RFA	65
4.1	Compte de résultat consolidé	66
4.2	État de la situation financière consolidée	67
4.3	État de variation des capitaux propres consolidés	69
4.4	Notes annexes aux états financiers consolidés	70
4.5	Rapport des Commissaires aux comptes	92

5	COMPTES ANNUELS	95
5.1	Compte de résultat RFA	96
5.2	Bilan RFA	97
5.3	Notes annexes RFA	99
5.4	Tableau des résultats des 5 derniers exercices	112
5.5	Filiales et participations	113
5.6	Rapport des Commissaires aux comptes RFA	115

6	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL	117
6.1	Renseignements sur la société RFA	118
6.2	Renseignements sur le capital RFA	121
6.3	Actionnariat RFA	130
6.4	Informations boursières	136

7	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2012	139
7.1	Rapport du Directoire (partie Assemblée générale extraordinaire)	140
7.2	Ordre du jour	144
7.3	Texte des résolutions	145
7.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	155
7.5	Observations du Conseil de surveillance sur le Rapport du Directoire	158

8	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	159
8.1	Informations sur les contrats de services – conventions spéciales	160
8.2	Contrats importants	161
8.3	Informations provenant de tiers	166
8.4	Documents accessibles au public	178
8.5	Document d'information annuel	179
8.6	Responsable du document RFA	181
8.7	Responsables du contrôle des comptes et honoraires RFA	181
8.8	Table de concordance du Document de référence avec l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	183
8.9	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	186
8.10	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport de gestion	187
8.11	Table de concordance avec les informations RSE	189

Les éléments du Rapport Financier Annuel sont clairement identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme **RFA**



Document de référence 2011

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

**Le présent Document de référence
contient l'ensemble des éléments
du Rapport Financier Annuel
Exercice 2011.**

Foncière INEA

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 59 808 638,96 euros

Siège social : 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre

Foncière INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises neuf, situé en Régions. Elle intervient plus particulièrement sur le marché des bureaux et des locaux/parcs d'activité.

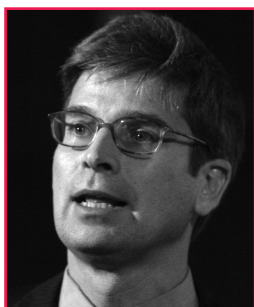
Au 31 décembre 2011, son portefeuille livré et en cours de livraison est constitué de 127 actifs neufs ou récents situés à 82 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 avril 2012, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent Document de référence est disponible sans frais sur simple demande auprès de Foncière INEA à l'adresse de son siège administratif sis 2 rue des Moulins 75001 Paris et peut être consulté sur le site internet de la société <http://www.inea-sa.eu> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).



Le message du Président

La pertinence de la stratégie suivie par Foncière INEA se révèle au fil des années. Les résultats 2011 témoignent ainsi de la solidité de notre modèle et de l'appréciation de notre patrimoine. Le marché des Régions est résistant, profond et correspond à la tertiarisation grandissante des grandes métropoles régionales. Disposer d'immeubles neufs, respectant les normes environnementales, offrant des niveaux de loyers compétitifs au regard des loyers franciliens, c'est répondre à la demande telle qu'elle s'exprime en régions. Face à la raréfaction évidente de l'offre neuve, Foncière INEA doit en tirer avantage tout en continuant à développer des opérations neuves et co-investir sur des actifs à restructurer.

Foncière INEA a franchi une nouvelle étape dans son développement boursier en intégrant mi-septembre 2011 les indices CAC All Tradable, CAC Small et CAC Mid & Small. La sélection des sociétés qui composent ces indices est effectuée en fonction de la liquidité des valeurs et de leur capitalisation boursière. Le Cac All-Tradable remplace, depuis le 21 mars 2011, l'indice SBF 250 et regroupe les 250 sociétés cotées les plus importantes. Non limité en nombre de valeurs, il reflète l'évolution de toutes les sociétés cotées à Euronext Paris, dont au moins 20 % du capital flottant change de main chaque année.

L'appartenance de Foncière INEA à ces indices devrait donner lieu à une meilleure visibilité de cette valeur sur les places boursières européennes et faciliter l'accès aux investisseurs.

En outre, NYSE Euronext a décidé de transférer le titre Foncière INEA du compartiment C vers le compartiment B lequel comprend les sociétés ayant une capitalisation boursière comprise entre 150 millions d'euros et 1 milliard d'euros. Rappelons que la capitalisation de marché du titre INEA au 31 décembre 2011 est de 160 243 520 euros.

1

PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1 CHIFFRES CLÉS	4	1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE (RFA)	18
1.2 HISTORIQUE	5	1.7.1 Informations sociales	18
1.3 ORGANIGRAMME	6	1.7.2 Informations environnementales	18
1.4 ACTIVITÉS	6	1.8 FACTEURS DE RISQUES (RFA)	19
1.4.1 Patrimoine immobilier	6	1.8.1 Risques opérationnels et environnementaux	20
1.4.2 Régime SIIC	11	1.8.2 Risques réglementaires, juridiques et fiscaux - Risques liés aux litiges	22
1.5 STRATÉGIE	12	1.8.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	25
1.5.1 Organisation	12	1.8.4 Assurances et couverture des risques	28
1.5.2 Objectifs	12		
1.6 LE MARCHÉ	13		
1.6.1 Le marché de l'immobilier d'entreprises en régions	13		
1.6.2 La concurrence : la transformation du paysage entamée en 2009 se confirme	16		
1.6.3 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de Foncière INEA	17		

Rappel habituel destiné aux lecteurs du présent Document de référence : la Société Foncière INEA est ci-après désignée sous les appellations « Foncière INEA », « INEA » et/ou la « Société ».

1.1 CHIFFRES CLÉS

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de Foncière INEA pour les périodes annuelles aux 31 décembre 2010 et 2011.

Les comptes sont établis sur une base consolidée et présentés en normes IFRS. Ces principales données comptables doivent être lues en relation avec les paragraphes 3, 4 et 5 ci-après.

COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ FONCIÈRE INEA 2011 ET 2010 (NORMES IFRS)

<i>(en milliers d'euros)</i>	2011	2010 retraité
Loyers bruts	25 601	22 005
Charges locatives	(5 159)	(4 335)
Loyers nets	20 442	17 670
Autres produits	-	-
Frais de fonctionnement	(4 894)	(4 498)
Ebitda	15 548	13 172
Dotation aux amortissements hors immeubles	(31)	(37)
SME (sociétés mises en équivalence)	1 105	594
EBIT	16 622	13 729
Résultat des cessions d'actifs	256	1 295
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles	16 879	15 024
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (SME inclus)	10 837	5 055
Résultat opérationnel net	27 716	20 079
Produits financiers	683	676
Charges financières	(10 212)	(8 169)
Résultat avant impôt	18 187	12 586
Impôt sur les résultats	329	409
RÉSULTAT NET	18 515	12 995
Nopat (Net Operating Profit After Tax) *	15 877	13 581
CF (Cash Flow) **	10 880	9 635
FFO (Fund From Operation) ***	6 936	5 529

* Ebitda + impôt.

** Résultat net social – dotation aux amortissements – résultat comptable des cessions + cash issu des cessions + cash issu du SME.

*** Cash Flow – cash issu des cessions.

BILAN RÉSUMÉ FONCIÈRE INEA AU 31 DÉCEMBRE 2011, 31 DÉCEMBRE 2010 (NORMES IFRS)

(en milliers d'euros)	2011	2010 retraité
Total Actifs Non Courants	367 087	287 265
Clients et autres débiteurs	6 604	19 486
Créances d'impôt sur le résultat	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 340	21 300
Actifs non courants destinés à être cédés	290	25 033
Total Actifs Courants	21 234	65 819
TOTAL ACTIF	388 321	353 084
Capitaux propres	171 963	159 717
Total passifs non courants	199 789	177 211
Total passifs courants	16 569	16 156
TOTAL PASSIFS	216 358	193 367
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	388 321	353 084

1.2 HISTORIQUE

Il est rappelé que Foncière INEA, créée le 16 octobre 1998, est cotée depuis le 7 décembre 2006, (initialement sur le compartiment C), et, depuis janvier 2012, sur le compartiment B du marché Eurolist d'Euronext Paris. Foncière INEA a opté à effet du 1^{er} janvier 2007, pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) prévu à l'article 208C du Code général des impôts (SIIC).

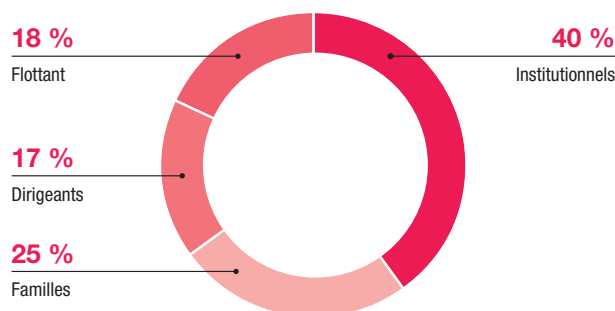
Foncière INEA s'est spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises neuf, en Régions. Elle intervient plus particulièrement sur le marché des bureaux et des locaux/parcs d'activité.

La valeur de son patrimoine et ses caractéristiques (principalement des immeubles de bureaux en Régions et parcs/locaux d'activité) sont mentionnées au paragraphe 1.4.1.1 « Description du patrimoine immobilier » ci-après.

Dans la perspective d'accélérer son développement, la Société a réalisé à la suite de son introduction en bourse, deux augmentations de capital, levant 8 M€ en novembre 2009 et 30,5 M€ en décembre 2010. Rappelons qu'elle a en outre émis le 10 juillet 2008 un emprunt obligataire convertible pour 34 M€.

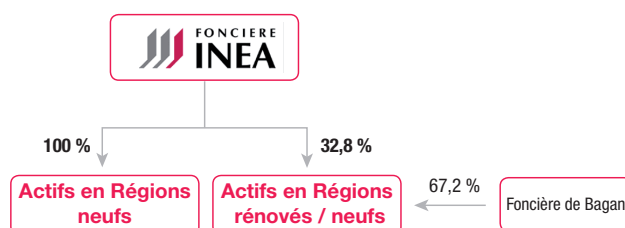
Au 31 décembre 2011 le montant des capitaux propres consolidés de Foncière INEA atteint 171 963 k€.

La répartition du capital est la suivante :



1.3 ORGANIGRAMME

Foncière INEA détient en direct ses actifs neufs et de manière indirecte ses actifs à rénover via des SCI codétenues par Foncière INEA et Foncière de BAGAN, respectivement à 32,8 % et 67,2 %.



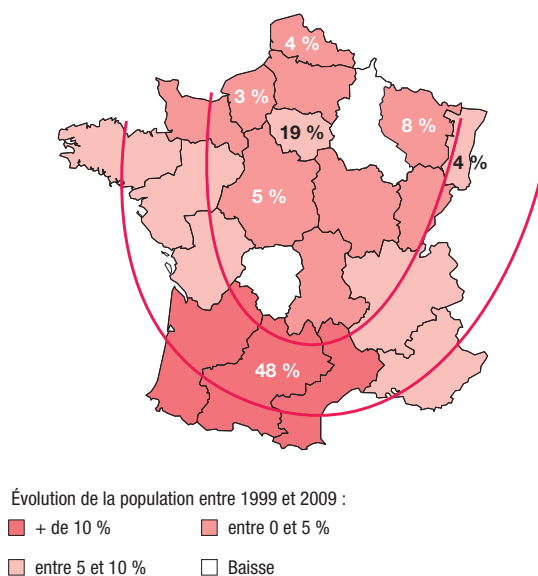
1.4 ACTIVITÉS

1.4.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.4.1.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2011, le portefeuille de Foncière INEA livré et en cours de livraison est constitué de 127 actifs neufs ou récents situés à 82 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.

Ces actifs sont à 75 % situés dans des régions à croissance démographique marquée comme l'indique la carte suivante :



Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (67 % du patrimoine), de locaux d'activité (24,5 %), de plateformes de messagerie (5,5 %) et d'entrepôts (3 %).

Au 31 décembre 2011, ce patrimoine représente une surface locative totale de 278 157 m².

83 % du portefeuille (231 800 m²) sont déjà livrés et comptabilisés au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, les 17 % restants (46 357 m²) correspondant à des promesses ou VEFA signées.

Le loyer moyen s'établit à 122 €/m², mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

- 154 €/m² pour les bureaux ;
- 100 €/m² les locaux d'activités ;
- 76 €/m² pour les plateformes de messagerie ;
- et 51 €/m² pour les entrepôts.

Enfin le rendement global du patrimoine ressort à 8,3 %.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Foncière INEA possède 59 immeubles de bureaux, 29 immeubles d'activité/entrepôts et 16 plateformes de messageries répartis comme suit :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31/12/2011		
						Loyer (€/HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt
Montpellier - Perols	2	Bureaux	Juil. 2006 - fév. 2007					
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	1 ^{er} août 2006					
Nantes - Prisme	1	Bureaux	12 mars 2007					
Villiers - Brabois	2	Bureaux	20 mars 2007					
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	3 mai 2007					
Champigny Parc des Nations	3	Activité	Mai - nov. 2007					
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	15 mai 2007					
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	5 juin 2007					
Marseille - Les Baronnie	4	Bureaux	21 juin 2007					
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1 sept. 2007					
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3 oct. 2007					
Maxeville 54 - Parc Zénith	1	Bureaux	3 oct. 2007					
SPB Le Havre	1	Bureaux	14 déc. 2007					
Saint-Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	21 déc. 2007					
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	21 déc. 2007					
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	20 févr. 2008					
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	15 avr. 2008					
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	30 avr. 2008					
Mérignac ESG	1	Activité	26 juin 2008					
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	26 juin 2008					
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	23 sept. 2008					
Holtzheim	1	Activité	25 nov. 2008					
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	27 nov. 2008					
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	8 déc. 2008					
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	19 déc. 2008					
Crèche LPCR Signes	1	Activité	12 janv. 2009					
Strasbourg La Durance	1	Bureaux	5 févr. 2009					
Nantes Beaulim	1	Bureaux	3 mars 2009					
Reims - Eureka bât 2	1	Bureaux	16 avr. 2009					
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	23 avr. 2009					
Niederhausbergen A	1	Activité	13 mai 2009					
Niederhausbergen B	1	Bureaux	13 mai 2009					
MAN Avrillé	1	Activité	16 juil. 2009					
Tours Central Station	1	Bureaux	Sept. 2009					
Innovespace Bordeaux T1	2	Activité	12 oct. 2009					
Lille - Eurasanté bât A	1	Bureaux	15 déc. 2009					
Lille - Château Blanc bât H	1	Bureaux	15 déc. 2009					
Montpellier Mistral	1	Bureaux	22 déc. 2009					

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31/12/2011		
						Loyer (€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt
Lille - Château Blanc bât I	1	Bureaux	3 mars 2010					
Lille - Eurasanté bât B	1	Bureaux	3 mars 2010					
Lille - Eurasanté bât D	1	Bureaux	3 mars 2010					
Innovespace Sénart T1	2	Activité	24 mars 2010					
Nancy Victor	1	Bureaux	30 avr. 2010					
Meaux Parc des Platanes	3	Activité	2 juin 2010					
Saint-Étienne	1	Bureaux	30 juin 2010					
Lille - Eurasanté bât C	1	Bureaux	9juil. 2010					
MAN Lesquin	1	Activité	28 juil. 2010					
MAN Woippy	1	Activité	28 juil. 2010					
Nice - Sophia Antipolis	2	Bureaux	6 sept. 2010					
Nantes Cambridge	1	Bureaux	8 oct. 2010					
Reims Roosevelt	1	Bureaux	15 déc. 2010					
Innovespace Sénart T2	1	Activité	15 févr. 2011					
Innovespace St Denis/l'Industrie	3	Activité	15 juin 2011					
Nantes Célestin Beaulim 2	1	Bureaux	30 juin 2011					
Aix en Provence St Victoire	1	Bureaux	22 juil. 2011					
Lyon Techlid	1	Bureaux	29 août 2011					
Metz Pacifica	1	Bureaux	26 août 2011					
Patrimoine INEA livré	75			200 943	299 628 201	24 703 269	123	8,2 %
Portefeuille Sernam 2006/07	11	Messageries	Livré					
Portefeuille Sernam 2008	4	Messageries	Livré					
FdB - Toulouse Canal	1	Bureaux	27 juil. 2010					
FdB - Toulouse Capitouls	1	Bureaux	8 sept. 2010					
FdB - Nîmes	1	Bureaux	20 déc. 2010					
FdB - Vitrolles	1	Bureaux	20 déc. 2010					
FdB - Lisses	1	Activité	20 déc. 2010					
FdB - Clichy	1	Activité	20 déc. 2010					
FdB - Montigny	1	Bureaux	20 déc. 2010					
FdB - Lyon Bron	1	Bureaux	12 janv. 2011					
FdB - Emerainville	1	Activité	27 juin 2011					
FdB - MMA Villebon	1	Bureaux	18 juil. 2011					
FdB - MMA Choisy	1	Bureaux	18 oct. 2011					
FdB - MMA Marseille	1	Bureaux	18 oct. 2011					
FdB - MMA Nantes	1	Bureaux	18 oct. 2011					
FdB - Lyon Stella	1	Bureaux	18 oct. 2011					
Co-investissement/QP livrée	29			30 857	32 274 136	3 013 627	98	9,3 %
TOTAL EXISTANT	104			231 800	331 902 337	27 716 895	120	8,35 %

La répartition des immeubles livrés (hors arbitrages réalisés) a donc été la suivante :

- 8 immeubles en 2006, correspondant à une surface de 12 539 m² ;
- 33 immeubles en 2007, correspondant à une surface de 74 913 m² ;
- 17 immeubles en 2008, correspondant à une surface de 29 385 m² ;
- 14 immeubles en 2009, correspondant à une surface de 32 051 m² ;
- 19 immeubles en 2010, correspondant à une surface de 51 107 m² ;
- 15 immeubles en 2011, correspondant à une surface de 44 788 m².

ii. Immeubles à livrer

Le patrimoine de Foncière INEA pour lequel des accords de promesse d'achat ou des VEFA ont été signés depuis l'origine jusqu'au 31 décembre 2011 se compose des ensembles suivants :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31/12/2011		
						Loyer (€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt
Bordeaux Signal	1	Bureaux	2012					
Lyon Sunway	1	Bureaux	Juil. 2012					
Aix en Provence L'enseillée	4	Bureaux	2012-2013					
Crèches LPCR	2	Activité	na					
MAN	2	Activité	na					
Patrimoine INEA en construction	10			31 012	62 570 079	4 759 041	153	7,6 %
Portefeuille Sernam	9	Messageries	na					
FdB - Limoges	1	Bureaux	2012					
FdB - Barrault	1	Bureaux	2012					
FdB - Orléans reliance	1	Bureaux	2012					
FdB - HBI	1	Activité	2012					
Co-investissement/QP non livrée	13			15 345	12 395 381	1 206 077	79	9,7 %
TOTAL À LIVRER	23			46 357	74 965 460	5 965 118	129	7,96 %

Le taux de (pré) location du patrimoine à livrer est de 70 % (100 % avec les garanties locatives) :

	2012	2013	Total
Patrimoine à livrer (m ²)	21 073	25 284	46 357
Surface louée (m ²)	10 283	22 392	32 674
Taux de location (%)	49 %	89 %	70 %
Taux de location avec GL	100 %	100 %	100 %

1.4.1.2 Description de la situation locative

Les loyers facturés sur l'exercice 2011 s'élèvent à 25 601 k€. Ce montant tient compte des revenus locatifs des SCI PA et ALPHA, détenues respectivement à 99 et 100 %. Il ne tient pas compte des revenus locatifs de la SAS Messageries Développement (Sernam/Geodis), détenue à 22 % ni de ceux issus des SCI détenues en commun avec Foncière de BAGAN. Dans les comptes consolidés, la Société SAS Messageries Développement et les filiales communes à Foncière INEA et Foncière de BAGAN sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Principaux locataires

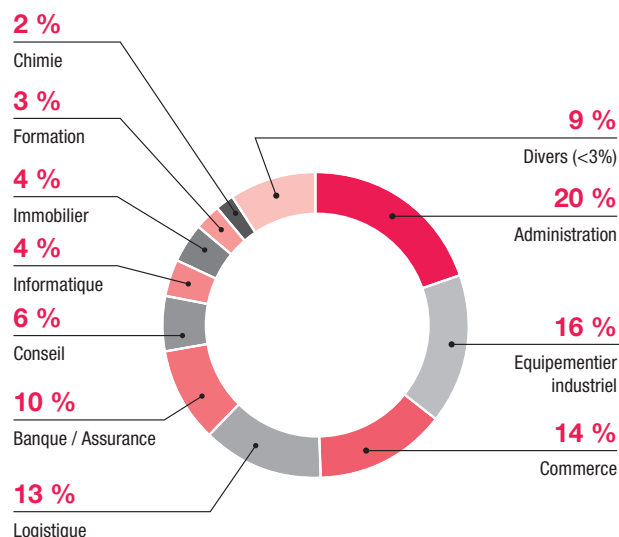
Aucun locataire ne représente plus de 5 % des recettes locatives attendues annualisées, hormis Staci, qui occupe deux sites (soit pour les deux 5,2 %).

Au 31 décembre 2011, les principaux locataires sont les suivants :



Cette faible dépendance de la Société envers ces locataires s'est réduite sensiblement au cours des années, compte tenu de la montée en puissance des engagements qui entraîne un accroissement de la dispersion locative.

Il est intéressant de souligner la diversification sectorielle des locataires :



Structure des baux et loyers

Foncière INEA refacture la totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux. Les impôts et les taxes, notamment l'impôt foncier, sont majoritairement remboursés par les locataires à Foncière INEA.

Pour l'ensemble de ses immeubles, les charges récupérables que Foncière INEA refacture à ses locataires sont :

- l'ensemble des charges de toutes natures afférentes directement ou indirectement aux locaux loués y compris celles afférentes aux parties communes ;
- tous impôts, taxes contributions ou autres afférents aux locaux loués quel qu'en soit le débiteur légal et notamment l'impôt foncier ;
- les primes d'assurance étant précisé que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil sont exclues desdites charges récupérables.

De même, les honoraires de gestion sont refacturés par Foncière INEA.

Le paiement des loyers et l'exécution par le preneur de ses obligations au titre des baux sont garantis soit par des dépôts de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer, soit par cautionnement bancaire pour un montant équivalent.

Travaux/Investissements

En 2011 aucune somme au titre de travaux n'a été facturée aux locataires dans le cadre de l'application de conventions locatives.

De même qu'aucun « gros travail » d'entretien n'a été réalisé et pris en charge directement par les locataires conformément aux stipulations de leurs baux. Enfin, au titre des travaux d'investissement non récupérables, Foncière INEA n'a supporté aucune charge significative en 2011.

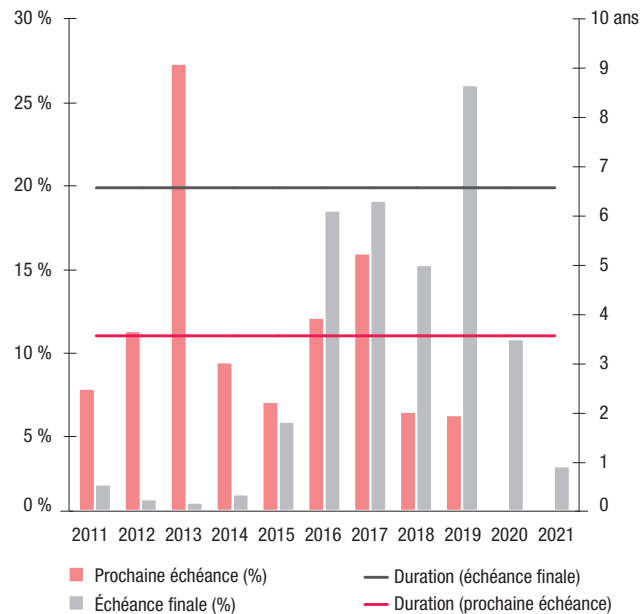
Il est à préciser que l'ensemble des immeubles étant neufs ou très récents, ils bénéficient d'une garantie décennale, à l'exception de deux d'entre eux.

Durée des baux et faculté de renégociation

Il est rappelé qu'aux termes des baux commerciaux attachés aux locaux loués, le loyer est déterminé lors de la conclusion du bail et ne peut être réévalué pendant la durée initiale de celui-ci, sauf application du mécanisme d'indexation légale du loyer prévu dans le bail (intervenant en fonction de la variation de l'indice contractuel ICC publié par l'Insee au 1^{er} janvier de chaque année ou à la date anniversaire du bail).

Le cas échéant, Foncière INEA procède au déplafonnement du loyer dans les cas prévus par la réglementation en vigueur, en conformité avec ladite réglementation.

72 % des baux signés sont longs (6 ou 9 ans fermes). Au 31 décembre 2011, la durée moyenne à échéance finale est de 6,6 ans.



1.4.2 RÉGIME SIIC

Dans la conduite de son activité, Foncière INEA est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au statut de SIIC puisqu'elle a opté pour ce régime (option effectuée le 14 février 2007 avec effet au 1^{er} janvier 2007), les règles de droit commun notamment relatives à l'attribution de permis de construire ainsi que de nombreuses autres réglementations régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

RÉGIME FISCAL APPLICABLE À LA SOCIÉTÉ

Sous réserve du statut particulier de SIIC plus amplement décrit au paragraphe 1.8.2., Foncière INEA est pour ses autres activités une société soumise aux dispositions de l'impôt sur les sociétés dans des conditions de droit commun.

1.4.2.1 Statut de SIIC

Le régime fiscal des SIIC est décrit dans la note annexe n° 7.2 aux états financiers consolidés 2011, page 81.

1.4.2.2 Détermination des résultats

Le mode de détermination des résultats est décrit dans la note annexe n° 7.2 aux états financiers consolidés 2011, page 81.

1.4.2.3 Risques liés à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.2.5. page 24 ci-après.

1.4.2.4 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.2.4. page 24 ci-après.

1.4.2.5 Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.2.6. page 25 ci-après.

1.5 STRATÉGIE

1.5.1 ORGANISATION

La stratégie et les objectifs susvisés sont mis en œuvre par l'équipe formée par les trois fondateurs de la société, Alain Juliard, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler. Cette équipe est parfaitement rodée dans le domaine des activités de la société compte tenu de sa très bonne connaissance de l'immobilier.

Rappelons qu'en 2011, Alain Juliard a été renouvelé en qualité de Président du Conseil de surveillance, tandis que Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler l'ont été en qualité, respectivement de Président du Directoire et de Directeur général d'INEA.

Le Conseil de surveillance s'appuie sur le Comité d'audit dont il nomme les membres choisis en fonction de leur expertise soit financière soit immobilière (la mission du Comité d'audit et sa composition sont spécifiées notamment au paragraphe 2.2.6.2.).

Le Directoire est secondé par le Comité d'investissements dont il nomme les membres en raison de leur savoir-faire (la mission du Comité d'investissement ainsi que sa composition sont spécifiées notamment au paragraphe 2.2.6.1.).

Dans le cadre de sa stratégie d'origine, Foncière INEA organise sa gestion en ayant recours systématiquement et pour une plus grande efficacité, à des prestataires de services externes lesquels, comme tous les acteurs attachés à la gouvernance d'INEA, se veulent respectueux des meilleures pratiques du marché en la matière. Ils assurent, sous le contrôle de Foncière INEA, les prestations ci-dessous, savoir :

- la Société GEST (contrôlée par Philippe Rosio, Alain Juliard et Arline Gaujal-Kempler) remplit une mission d'*asset management* et de gestion administrative, dans le cadre d'un contrat de management et de gestion administrative signé en date du 1^{er} février 2005 (cf. le paragraphe 8.2.1. « Contrats importants » page 161 ci-dessous) ;
- la Société Bagan AM (contrôlée par GEST) remplit la même mission que GEST pour des actifs que Foncière INEA détient en co-investissement avec Foncière de BAGAN ;
- les Sociétés PGA, ARTENA et ADYAL effectuent des opérations dites de *property management* (gestion technique et administrative des immeubles, suivi des assurances et du précontentieux) ;
- les cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE, CBRE ou encore DTZ ont pour tâches d'être en tant qu'agents immobiliers des intermédiaires utiles pour l'acquisition comme la cession d'immeubles tertiaires en Régions.

1.5.2 OBJECTIFS

Dans la continuité de sa stratégie d'origine, Foncière INEA, au cours de l'exercice 2011, s'est montrée active en :

- poursuivant ses investissements dans l'immobilier tertiaire principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, situé en Régions ou au cœur des grandes métropoles régionales, en misant sur des immeubles neufs ou à rénover (cf. *infra*) de qualité, en sélectionnant ses produits en fonction des besoins des utilisateurs et en cherchant le meilleur couple rendement/liquidité pour se conformer à ses objectifs de rentabilité nette attendue proche de 8 % ;
- administrant son patrimoine immobilier avec dynamisme en signant 45 nouveaux baux et en renforçant ainsi sa base « locative » qui s'avère diversifiée (plus d'une dizaine de secteurs d'activités représentés), de qualité (82 % des locataires sont des entreprises dont le chiffre d'affaires dépasse 100 M€) et sécurisée (72 % des baux signés sont des baux fermes 6/9 ans) ;
- arbitrant ses actifs en fonction des opportunités en cédant des biens jugés « matures » à des prix attractifs ;
- développant des opérations prometteuses en co-investissement, à l'image de ce qui a été réalisé aux côtés de Foncière de BAGAN ; et enfin,
- sécurisant sa croissance grâce aux livraisons d'opérations réalisées au cours de l'exercice et de celles à venir ;
- tout en maintenant la solidité de sa situation financière avec un endettement à long terme (durée résiduelle moyenne de 7 ans), maîtrisé (amortissement moyen de 4 % par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2015, sachant par ailleurs que la dette est très largement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt.

INEA ne ménagera aucun effort pour poursuivre cette politique en 2012 en intégrant bien entendu les tendances du marché, dans le contexte économique actuel.

1.6 LE MARCHÉ

1.6.1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES EN RÉGIONS

1.6.1.1 Très bonne tenue du marché en 2011

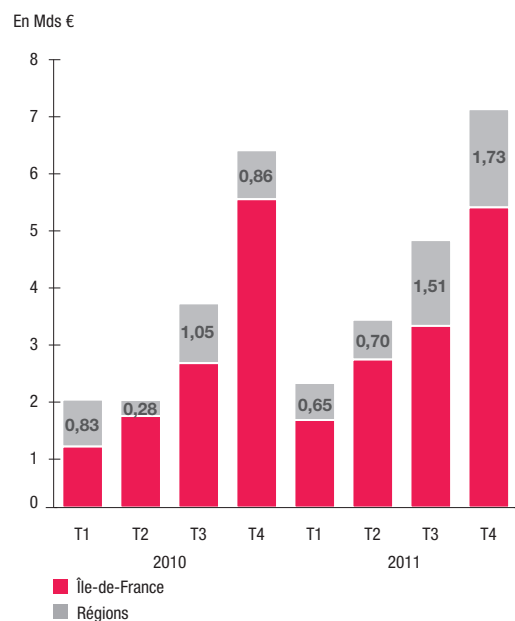
En 2011, 17,2 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, ce qui représente une hausse de 26 % par rapport au volume d'investissements 2010.

L'année 2011 prolonge la reprise de 2010 après les deux années de crise (2008 et 2009) qui avaient vu le marché de l'investissement lourdement chuter. La non-prolongation de l'article 210 E (exonération partielle de la taxation des plus-values de cession réalisées par des entreprises industrielles et commerciales sur des biens immobiliers) explique en grande partie le bond enregistré au cours du dernier trimestre 2011. On ne peut cependant véritablement parler de reprise, les biens dits de « seconde main » étant largement délaissés.

En volume, le marché des Régions a connu une croissance de 37 %, avec plus de 4,6 milliards d'euros échangés en 2011 contre 3 milliards en 2010.

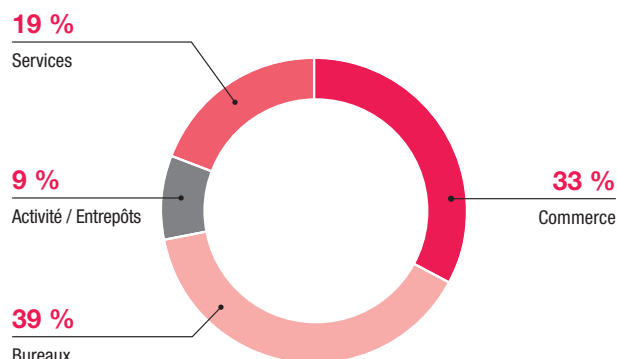
La part des Régions dans le marché total représente 27 % :

POIDS DES RÉGIONS : 27 %. EN 2011 (25 % EN 2010)



Le bureau est la classe d'actifs que les investisseurs ont privilégiée en 2011, particulièrement en Régions (39 % des transactions) contrairement à 2010, année au cours de laquelle l'actif « phare » avait été les commerces. Ces derniers n'ont concerné que 33 % des transactions en Régions ; comme les autres typologies d'actifs (entrepôts et locaux d'activité), ils ont pâti de l'absence de besoins utilisateurs et de la raréfaction de l'offre.

RÉPARTITION DES ENGAGEMENTS PAR TYPE D'ACTIFS - EN RÉGIONS 2011



1.6.1.2 Évolution des valeurs vénales

Comme en 2010, 2011 a été marquée en Régions par la contraction des taux de rendement pour les biens dits « prime » et par « capillarité » pour les biens neufs « prime » ou non. Les valeurs vénales de ces biens ont été en hausse, les valeurs locatives étant dans le même temps stables voire en hausse.

Peu de renégociations de baux ont en effet été constatées, en raison du niveau raisonnable voire « économique » des loyers en Régions et d'une raréfaction évidente de l'offre neuve.

TAUX DE RENDEMENT BUREAUX PRIME EN RÉGIONS



Source: BNP Paribas Real Estate

Les taux de rendement prime sont ainsi repassés sous les 6,30 %, approchant même les 6 % dans les principales métropoles régionales.

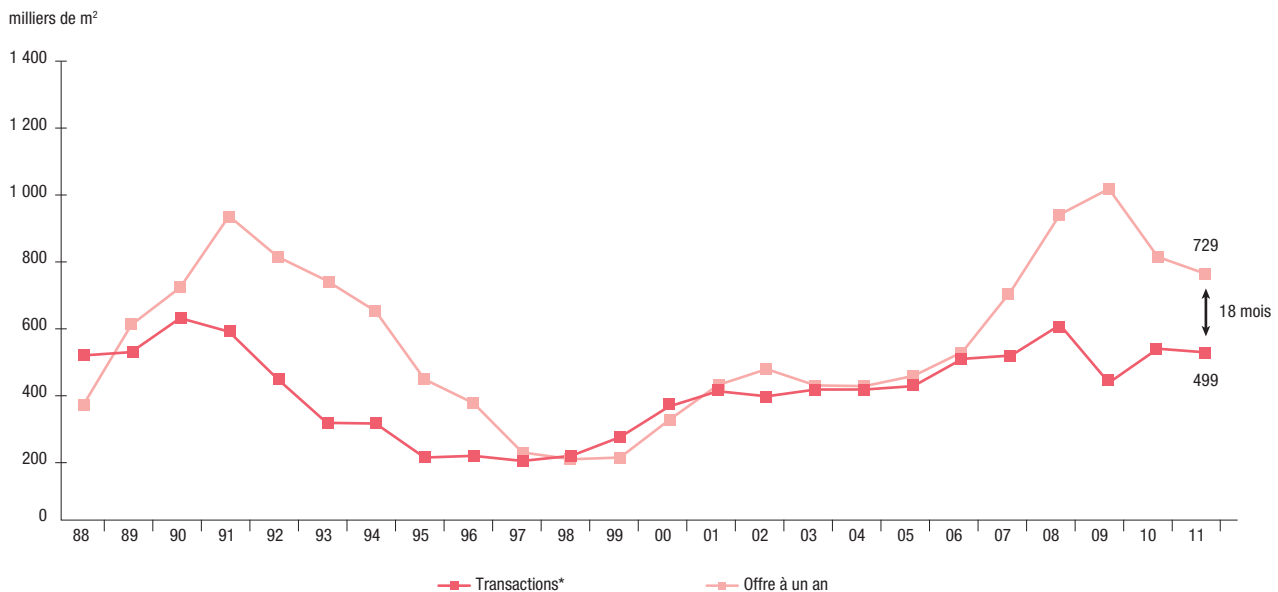
1.6.1.3 Perspectives 2012 : confirmation des tendances observées en 2010 et 2011

En Régions comme au niveau national, l'appétence des investisseurs pour les produits neufs, répondant aux dernières exigences environnementales, devrait prévaloir en 2012. La compression des taux de rendement prime pourrait se poursuivre ou laisser place à une stabilisation.

C'est en effet sur ces produits que se concentre la demande locative, accélérant du même coup l'obsolescence du stock d'actifs dits « de seconde main ».

À titre illustratif, on notera la résorption continuelle de l'offre à un an de bureaux en Régions, qui traduit à la fois les tendances mentionnées ci-dessus et le caractère sain de ce marché.

CYCLE DES BUREAUX NEUFS EN RÉGIONS 2011

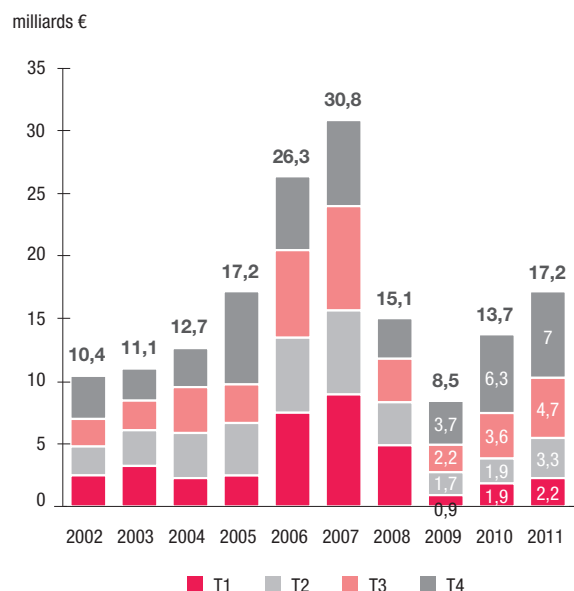


* Transactions sur 12 mois (hors comptes propres)
Source: BNP Paribas Real Estate

En France, la reprise des investissements entamée en 2010 qui s'est prolongée en 2011, devrait néanmoins ralentir avec des volumes attendus autour de 12-14 milliards d'euros, et une part pour les Régions comprise entre 25 et 30 %.

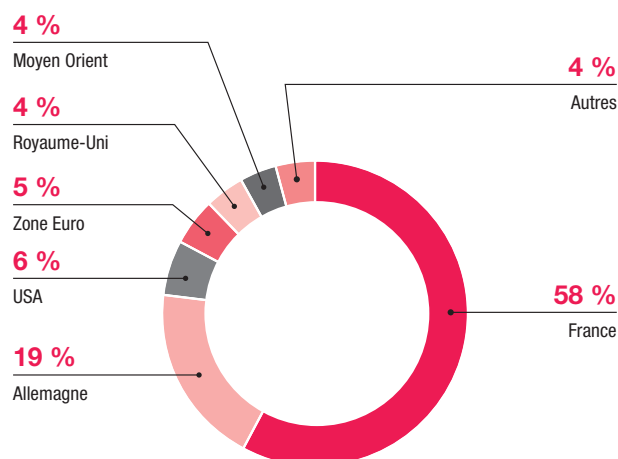
Cette évolution sera en grande partie due à la « frilosité » attendue des établissements bancaires et au caractère « à deux vitesses » du marché actuel, les biens dits « de seconde main » étant délaissés.

INVESTISSEMENT IE - PRÉVISIONS FRANCE EN 2012



1.6.2 LA CONCURRENCE : LA TRANSFORMATION DU PAYSAGE ENTAMÉE EN 2009 SE CONFIRME

Comme au cours des 2 dernières années, le marché reste principalement « domestique », animé par les investisseurs français (58 % des transactions) et dans une moindre mesure, allemands (19 %), agissant essentiellement sur fonds propres : les véhicules de type SCPI voire OPCI et les assureurs vie. Les investisseurs anglo-saxons, qui s'étaient quasiment retirés du marché en 2009 (1 % des transactions), réapparaissent timidement de manière opportuniste sans doute, en 2011 (6 % contre 4 % en 2010).

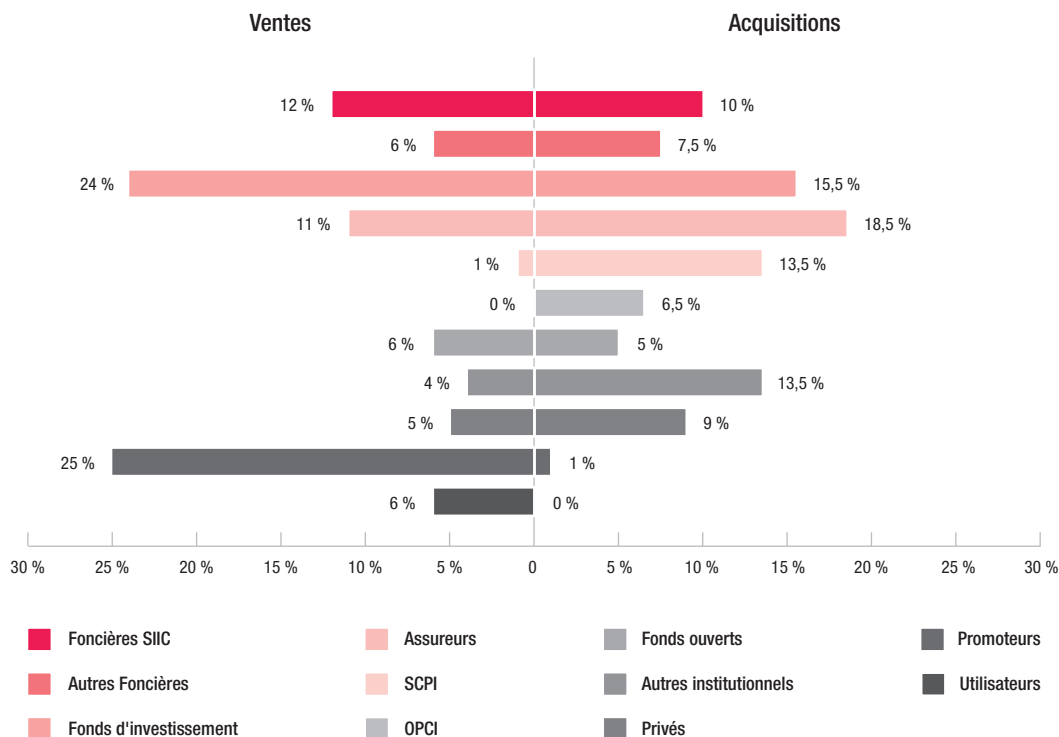


Sources : BNP Paribas Real Estate

Les investisseurs institutionnels, n'ayant que rarement recours à de l'effet de levier, ont donc eu un rôle prépondérant sur le marché en 2011. Les assureurs vie se sont montrés actifs et devraient le rester. Les SCPI ont continué de bénéficier de niveaux de collecte exceptionnels, ce qui leur a permis d'être une nouvelle fois très présentes, signant un nouveau record national avec 1,8 milliard d'engagements enregistrés. En fonction de leur collecte, les SCPI pourraient être à nouveau très présentes.

Le recul relatif des foncières, déjà constaté en 2010, s'est confirmé en 2011. Les SIIC en particulier, malmenées par la chute de leurs valorisations boursières, se sont concentrées sur leurs politiques de restructuration financière entamées en 2010.

RÉPARTITION DES VENTES/ACQUISITIONS PAR TYPE D'ACTEURS (EN VOLUMES)



Sources : CBRE

1.6.3 LES RÉGLEMENTATIONS ATTACHÉES À LA DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS DE FONCIÈRE INEA

Foncière INEA détient ses immeubles en pleine propriété. Par exception donc, elle se conforme au régime de la copropriété définie par la loi du 10 juillet 1965 (modifiée) et du décret du 17 mars 1967 (modifié) s'appliquant aux immeubles pour lesquels la propriété est répartie entre différentes entités.

Investissant dans des immeubles neufs, Foncière INEA n'est que rarement concernée par la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante (définie aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique), par la réglementation liée à la prévention du risque de légionellose et par la réglementation visée par l'article L. 133-1 du Code de la construction et de l'habitation en matière de lutte contre les termites, mais reste cependant attentive à ce risque qui pourrait engendrer des dégâts structurels à ses immeubles.

En revanche, lors de ses acquisitions faites en co-investissement avec la Société Foncière de Bagan d'immeubles parfois anciens, elle se trouve confrontée auxdites réglementations qu'elle a le soin de respecter, en faisant les audits nécessaires et le cas échéant en réalisant les travaux requis pour se mettre en règle.

En 2011 comme en 2010, il n'y a pas eu de sinistre déclaré à ce titre.

S'agissant de la réglementation relative au respect de la sécurité des personnes, il est rappelé que la Société et le cas échéant ses locataires contractent avec des prestataires de services de qualité pour assurer l'entretien des ascenseurs situés dans les immeubles et ce, en conformité avec l'article L. 125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, aucun immeuble détenu par Foncière INEA n'est considéré comme un immeuble de « grande hauteur ». Donc, Foncière INEA n'est pas concernée par la réglementation s'y rapportant définie aux articles L. 122-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Quant à la réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement, Foncière INEA déclare se conformer :

- à la législation en vigueur imposant d'annexer à tout bail l'État des Risques naturels et technologiques prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- à la législation, s'il y a lieu, régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée est, comme indiqué à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

L'exploitant d'une installation classée, soumise à autorisation, est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins trois mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

À ce sujet, Foncière INEA déclare veiller à ce que toutes les déclarations prévues par la loi soient effectuées. Foncière INEA déclare également respecter la réglementation concernant « les rejets à l'eau » notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé et du Code général des collectivités territoriales ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales :

- la législation relative à l'établissement des Diagnostics de Performance Énergétiques (DPE) prévus par l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, Foncière INEA se conforme à la réglementation propre aux baux commerciaux telle qu'exposée à l'article L. 145-1 et suivants du Code de commerce, sous réserve le cas échéant des conditions dérogatoires légales susceptibles d'être prévues dans certains baux.

1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE (RFA)

1.7.1 INFORMATIONS SOCIALES

Informations sociales en application des dispositions des articles L. 225-102 et R. 225-104 du Code de commerce

Ressources humaines

En conformité avec ses objectifs et sa stratégie, la Société Foncière INEA n'emploie aucun salarié. Elle externalise une partie de sa gestion auprès de prestataires à qui la Société a décidé de confier la mise en œuvre de certaines missions sous sa supervision.

Participation et intéressement du personnel

À la date du présent document, aucun contrat d'intéressement ou de participation n'a été conclu par Foncière INEA et ses filiales ; Foncière INEA, n'ayant aucun salarié, n'a consenti aucune stock-option.

Importance de la sous-traitance

Néant.

1.7.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Informations environnementales en application des articles L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce

Précisons tout d'abord que « le reporting environnemental et social des entreprises » (RSE) prévu par l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 », dont on attendait le décret d'application, a été différé.

Rappelons ensuite que si Foncière INEA, n'ayant aucun salarié, ne dispose d'aucune équipe dédiée à la « Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) », cela n'empêche pas son équipe de Management d'assumer avec vigilance, en s'appuyant sur des architectes, bureaux d'études et gestionnaires compétents, son obligation de surveillance et de contrôle de ses immeubles au regard des réglementations propres à l'environnement et à la santé publique.

La Société ne perd jamais son objectif de mettre en place, conserver et accroître ses bonnes pratiques environnementales, sachant qu'il en va de son image et de sa réputation qu'elle aspire au plus haut dans ce domaine.

Foncière INEA se sent très concernée par l'approche « environnementale et par le développement durable » puisqu'au cœur de sa stratégie réside l'investissement dans des biens répondant toujours plus aux normes et labels de qualité qui sont d'ailleurs de plus en plus plébiscités par les utilisateurs.

Elle est préoccupée par l'empreinte de son patrimoine sur l'environnement.

Lors de chaque opération immobilière, elle vérifie que l'immeuble ne dénature pas son environnement et qu'il augure d'un développement durable et responsable.

Elle s'interroge dans chaque cas sur les impacts sociaux et environnementaux générés par l'immeuble afin de mettre en œuvre les mesures correctrices nécessaires.

Si des travaux ou des aménagements sont à prévoir sur ses biens immobiliers, elle a soin de vérifier, rechercher et identifier les risques potentiels en matière d'environnement et de santé publique et le cas échéant arrête les budgets nécessaires pour réhabiliter et/ou mettre les biens en question en conformité avec les réglementations en vigueur.

De même, avant de signer une promesse de vente, elle s'assure, lors des opérations d'audit préalable, que les éventuelles dépenses, au titre des travaux à réaliser de mise en conformité, ne dépassent pas sa capacité financière. Elle préfère en effet, le cas échéant, renoncer à acquérir un bien à potentiel pourtant très attractif en terme de rendement plutôt que de se trouver en défaut sur le plan de sa responsabilité environnementale. La maîtrise des risques environnementaux de Foncière INEA est dès lors intimement liée à la stratégie d'investissements suivie.

Elle s'entoure, lors de toutes les phases de la procédure d'acquisition ou d'aménagement, des experts nécessaires pour se prémunir au maximum des risques extra-financiers opérationnels et environnementaux décrits sous le paragraphe 1.8.1. page 20 et suivantes des présentes.

On rappellera que Foncière INEA a poursuivi depuis sa création une stratégie d'acquisition d'immeubles neufs en Régions, répondant aux normes environnementales récentes (RT 2005 et de manière grandissante HQE, THPE et BBC) qui ne nécessitent pas de mises en conformité lourdes. Son patrimoine ne contient aucune installation classée susceptible de créer des risques très importants pour la santé et la sécurité des populations voisines et pour l'environnement (SEVESO Seuil O).

Elle affiche une volonté délibérée de détenir à terme des immeubles se rapprochant de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) et a récemment procédé à l'acquisition d'immeubles labellisés THPE (Très Haute Performance Énergétique) et BBC à Nancy, Metz ou encore Lyon et Aix-en-Provence.

1.8 FACTEURS DE RISQUES (RFA)

Comme chaque année, Foncière INEA a procédé au titre de son exercice 2011 à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et elle considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux qui sont décrits ci-dessous et dans l'annexe des comptes consolidés qu'elle juge pertinents.

Dans le cadre de ses travaux d'évaluation annuelle de ses facteurs risques, elle s'est appuyée sur la recommandation de l'AMF sur les facteurs de risques publiée par l'AMF le 29 octobre 2009, la recommandation de l'AMF mise en ligne le 8 février 2010 sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées et sur le « rapport annuel 2011 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » mis en ligne le 13 décembre 2011 qui comporte un chapitre relatif au contrôle interne et à la gestion des risques (visant la recommandation de l'AMF du 22 juillet 2010 relative au cadre de référence intitulé « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne »).

La liste des risques ci-dessous n'est pas exhaustive, sachant qu'il peut exister d'autres risques inconnus ou dont la survenance n'est pas jugée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités de la société, sa situation financière, ses résultats, le cours du titre et plus généralement sur le Groupe.

Les risques non pertinents pour la société ne sont pas présentés (risque de change, risque sur matières premières, risque relatif à la dépendance à l'égard de brevets ou licences, à la défaillance des systèmes d'information ou encore risque lié aux investissements réalisés en actions).

L'attention du lecteur est en outre attirée sur la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2011 figurant en page 79 et suivantes du présent Document de référence.

Les risques significatifs dont il s'agit sont les suivants :

- risques opérationnels et environnementaux dont les principaux risques sont issus de l'environnement économique dans lequel évolue Foncière INEA ;
- risques réglementaires, juridiques et fiscaux relatifs à l'ensemble des risques découlant des réglementations attachées aux activités de la Société ;
- risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA.

1.8.1 RISQUES OPÉRATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX

1.8.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'environnement économique a un impact majeur sur la valeur du patrimoine d'actifs immobiliers de Foncière INEA, sur son niveau d'activité et ses revenus locatifs.

La conjoncture économique générale et les conditions du marché de l'Immobilier d'entreprises qui sont par définition fluctuantes peuvent ainsi favoriser ou au contraire réduire la demande de surfaces nouvelles sur ce marché. Elles peuvent également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. Par ailleurs, le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières.

Une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait ainsi susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine ou la situation financière de la Société.

Les résultats opérationnels de Foncière INEA proviennent principalement des loyers et charges locatives récupérables perçus des locataires. Les variations à la baisse de l'indice Insee du coût de la construction sur lequel sont indexés les loyers des baux pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société.

Foncière INEA a cependant toujours veillé à ce que son patrimoine soit en adéquation avec les besoins des utilisateurs. Cette attention est au cœur même de sa stratégie.

1.8.1.2 Risques liés au Patrimoine en blanc

Foncière INEA acquiert des immeubles le plus souvent neufs. Ces immeubles construits ou à construire ont été acquis pour certains « pré-loués » c'est-à-dire ayant fait l'objet, pour l'intégralité ou non de leur surface locative, de baux fermes signés et ce, avant leur date de livraison. D'autres immeubles, vacants, ont fait l'objet de garanties locatives de la part des promoteurs-vendeurs.

Dans ce dernier cas, les risques de défaillance des promoteurs-vendeurs au titre de la garantie locative ou encore de non-signature de baux au terme de la période de garantie locative pourraient exister. Cependant, la qualité tant des promoteurs que des garants retenus ainsi que des actifs immobiliers composant le portefeuille de la Société, tend à limiter ce risque.

Néanmoins, la Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de se protéger contre toute défaillance des garants ni que la vacance totale ou résiduelle qui existera au terme des garanties locatives ne pourra avoir un impact significatif sur la rentabilité locative des actifs visés.

Ce risque tend cependant à se marginaliser compte tenu du développement constant du patrimoine livré et loué. À titre indicatif, au 31 décembre 2011, le pourcentage des immeubles livrés s'élève à 83 %.

1.8.1.3 Risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société

Le patrimoine immobilier de Foncière INEA est à prédominance d'immeubles de bureaux situés en Régions.

Pour se prémunir des risques d'une trop forte concurrence face à des acteurs opérant sur les mêmes marchés, INEA s'est diversifiée en étendant ses activités au marché des locaux et parcs d'activité ainsi qu'à celui des plateformes de messagerie.

Les risques liés à la concentration sectorielle de son portefeuille (notamment dans le secteur des bureaux où elle alterne des actifs tantôt situés en centre-ville tantôt en périphérie) sont ainsi écartés.

1.8.1.4 Risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société

Foncière INEA, consciente du fait que le rendement et la valorisation de ses actifs immobiliers dépendent des caractéristiques (forcément différentes) propres à l'environnement économique de chaque région (géographique) d'implantation voire de chaque métropole régionale, n'a cessé d'élargir le champ territorial de ses investissements qui couvre à ce jour plus de 24 de ces métropoles régionales.

Elle possède donc une couverture régionale équilibrée qui réduit le risque lié à la concentration géographique de son portefeuille.

Dans le contexte actuel, cette démarche de diversification a été rigoureusement menée dans des régions à spécificités différentes mais à plus de 75 % portées par un essor démographique certain. Si elle ne peut totalement éliminer les effets potentiels sur ses résultats des éventuelles dégradations du climat économique propre à l'un ou l'autre de ces marchés locatifs régionaux, cette diversification s'avère néanmoins un facteur de diminution du risque précité.

1.8.1.5 Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

La stratégie de la Société consiste à acquérir des actifs immobiliers répondant aux critères sélectifs qu'elle s'est donnés depuis l'origine, notamment des actifs neufs, remplissant les normes environnementales actuelles ; des baux longs conclus avec des locataires de qualité déployant des activités diverses ; des emplacements de qualité et des investissements à rendements médian autour de 8 %. Foncière INEA ne peut garantir qu'elle atteindra ses objectifs dans la mesure où elle ne peut pas certifier qu'elle se trouvera en face de telles opportunités d'acquisition de biens répondant aux critères ci-dessus. Elle ne peut donc pas affirmer que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine.

De telles acquisitions se heurtent à des risques liés notamment aux conditions du marché immobilier d'entreprise, à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs, à l'évaluation des actifs, au potentiel de rendement locatif de tels actifs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, ou encore de problèmes environnementaux ou réglementaires.

Pour contrer ces risques, Foncière INEA a pris le parti de diversifier ses modes d'acquisition en intervenant soit de manière directe par des prises d'acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) notamment pour des actifs de type bureaux, soit par des actions de co-investissement telles que celles menées avec la Société Foncière de Bagan, soit au travers de partenariats comme celui mis en place pour les parcs d'activité avec le promoteur ALSEI, soit enfin de manière indirecte pour d'autres typologies d'actifs (prise de participations minoritaires dans des Sociétés avec pacte d'actionnaires).

1.8.1.6 Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs.

En outre, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs que Foncière INEA ou l'une de ses filiales ayant opté pour le régime SIIC pourrait acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts dit « SIIC 3 » serait susceptible de limiter les possibilités pour la Société de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Toutefois la Société possède un nombre croissant d'actifs, peu d'actifs acquis sous le régime du 210 E dont les obligations de détention pour Foncière INEA s'éteignent fin 2012 et a démontré chaque année, au travers de cessions régulières bien que limitées, sa capacité à arbitrer ses actifs.

1.8.1.7 Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Foncière INEA est soucieuse de conclure ses baux avec des entreprises de premier plan ce qui tend *a priori* à réduire le risque d'insolvabilité des locataires.

En outre, elle cherche à diversifier sa clientèle afin d'amoindrir le risque de dépendance. Aucun contrat de bail ne représente unitairement plus de 5 % des revenus locatifs attendus annualisés, hormis ceux liant la Société à Staci, qui occupe deux sites qui représentent 5,3 % des recettes locatives annualisées (les baux ont pris effet le 21 décembre 2007 pour une période de 9 ans, avec une possibilité de résiliation au terme de la deuxième période triennale, la prochaine échéance se situant le 20 décembre 2013).

1.8.1.8 Risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles

Foncière INEA fait expertiser deux fois par an par BNP Paribas Real Estate Expertises et DTZ Expertises, l'ensemble de son patrimoine immobilier livré ou en cours de construction ou encore celui sur lequel elle a co-investi, à la seule exception des actifs détenus via une participation minoritaire (à savoir les plateformes de messageries détenues par Messageries Développement, filiale à 22 % d'INEA).

La méthodologie utilisée est décrite en page 168 des présentes (sous le paragraphe relatif à l'expertise immobilière du patrimoine immobilier de la Société démarrant en page 168).

Les évaluations retenues par ces cabinets indépendants, reposent sur plusieurs hypothèses qui correspondent, à la date d'établissement des expertises, à la meilleure estimation possible. Cependant, Foncière INEA ne peut garantir qu'elles reflètent la valeur de marché des immeubles à tout moment.

1.8.1.9 Risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »)

Foncière INEA acquiert des immeubles à construire par le mécanisme des VEFA. Le retard ou l'absence de livraison effective de ces immeubles à construire dans le cadre de VEFA, en raison notamment de la défaillance des sociétés en charge de la construction de tels immeubles, pourrait freiner le développement et avoir un impact défavorable sur les résultats de la Société, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

Pour contrer ce risque, Foncière INEA fait appel à des prestataires réputés dans la construction de ses immeubles et bénéficie systématiquement de garantie financière d'achèvement.

Notons qu'elle n'a jamais été confrontée au risque d'absence de livraison jusqu'à présent.

1.8.1.10 Risques liés aux fluctuations des cours

Les actions de Foncière INEA sont cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment B). Elles sont donc soumises aux risques liés aux fluctuations des cours.

La stabilité et la diversité de l'actionariat de Foncière INEA sont néanmoins des éléments qui devraient pondérer l'impact de ces fluctuations, comme en témoigne l'année qui vient de s'écouler.

1.8.1.11 Risques liés aux contrats de management et de gestion conclus avec les Sociétés GEST et Bagan AM

S'agissant de GEST

La Société a conclu le 1^{er} février 2005 un contrat ⁽¹⁾ de management et de gestion administrative avec la Sarl GEST, visant la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales. Le contrat reste en vigueur sept ans après l'adoption du régime SIIC par Foncière INEA, et peut être prolongé par la suite par périodes de cinq ans par tacite reconduction. La résiliation de cet accord n'est donc pas susceptible d'intervenir avant 2013 sauf manquement par l'une des parties aux accords du contrat.

Si une telle situation devait se produire ou que le contrat ne soit pas prorogé en 2013, cela entraînera des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne et générera des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

On remarquera cependant que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la valeur des immeubles détenus et que l'externalisation pratiquée devrait permettre d'assurer une certaine pérennité de gestion du moins à périmètre constant en cas de résiliation du contrat de management signé avec la société GEST.

S'agissant de Bagan AM

Foncière INEA a signé un contrat de gestion immobilière le 10 mars 2010 avec la Société Bagan AM - société de gestion constituée et contrôlée (à 70 %) par la société GEST - portant sur les actifs (structures et biens immobiliers) détenus en co-investissement par Foncière INEA et la société Foncière de Bagan. Ces deux sociétés se sont associées pour co-investir dans des immeubles à restructurer en Régions - chaque acquisition d'immeuble étant alors logée dans une SCI ad hoc codétenue.

La durée de ce contrat est de 7 ans expirant le 10 mars 2017, renouvelable par tacite reconduction pour une période de 2 ans, sauf dénonciation 6 mois avant le terme par l'une ou l'autre des parties contractantes.

Bien entendu, si le contrat était dénoncé avant 2017, il n'est pas exclu que cette résiliation anticipée puisse engendrer des conséquences préjudiciables pour l'activité de la société (et donc pour ses résultats), puisque les solutions de remplacement auront nécessairement un coût. Néanmoins l'argument soulevé ci-dessus s'agissant du contrat GEST concernant « la pérennité de gestion à périmètre constant » devrait s'appliquer ici de la même manière.

1.8.1.12 Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants et membres du Conseil de surveillance clefs

Le Groupe dépend de certains dirigeants et membres du Conseil de surveillance clefs qui ont une solide expérience dans le secteur d'activité d'INEA et dont le départ pourrait par conséquent nuire à la réalisation de ses objectifs de développement.

Avec le développement du Groupe, la constitution d'un patrimoine d'actifs loués et l'instauration d'une rotation étalée dans le temps des membres de son Conseil de surveillance, la dépendance à l'égard d'un ou plusieurs de ces personnes devrait toutefois se réduire.

1.8.2 RISQUES RÉGLEMENTAIRES, JURIDIQUES ET FISCAUX - RISQUES LIÉS AUX LITIGES

1.8.2.1 Risques liés à la réglementation immobilière

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, Foncière INEA est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement.

Elle n'est que faiblement concernée, pour les immeubles qu'elle détient seule, au regard de la nature de son patrimoine immobilier (le permis de construire de la plupart de ses immeubles a été délivré après le 1^{er} juillet 1997) par les réglementations relatives :

- à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante (définie aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique) ;
- à la prévention du risque de légionellose ;
- à la prévention des risques « amiante » ;
- aux immeubles de « grande hauteur » décrite à l'article L. 122-1 et suivants du Code de construction et de l'habitation.

Pour les immeubles codétenus avec Foncière de Bagan, qui ne sont pas des immeubles neufs, elle pratique un audit préalable sur l'éventuelle présence des risques visés dans les réglementations ci-dessus, effectue le cas échéant tous travaux rendus nécessaires et assure ensuite une veille desdits risques de manière à offrir des biens aux normes. Il est évidemment qu'elle ne co-investit pas dans des biens présentant un nombre de risques trop élevé dont le traitement, sur le plan financier, pourrait entraver sa capacité financière.

(1) Le contrat est décrit au paragraphe 8.2 « contrats importants » en page 161.

Elle est en revanche concernée par les réglementations relatives :

- à la lutte contre les termites visée par l'article L. 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (elle reste extrêmement vigilante sur ce risque) ;
- à la sécurité des ascenseurs définie aux articles L. 125-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (elle fait entretenir son parc d'ascenseurs par des professionnels rigoureux qui sont en mesure de détecter les risques éventuels et d'y remédier) ;
- à la sauvegarde de l'environnement visée par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement (elle annexe au bail conclu avec tout locataire un État des Risques naturels et technologique) ;
- aux déclarations visées à l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement précisant les sinistres subis par les locaux en cas de catastrophe naturelle ou technologique ;
- aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) définie à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement pour ceux de ses sites qui seraient soumis (elle effectue toute déclaration prescrite en la matière) ;
- à l'établissement des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) visée par l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation (elle respecte toute obligation à ce sujet).

Lors de toute nouvelle acquisition, la Société, afin d'identifier les risques potentiels liés à ses acquisitions et détentions d'immeubles, fait procéder aux expertises réglementaires obligatoires.

Elle peut alors analyser les conséquences potentielles des principaux risques dégagés par ces expertises qui peuvent être notamment financiers (en cas de travaux importants à réaliser pour être en conformité avec la législation et les normes en vigueur), juridiques (en cas d'autorisations administratives à obtenir comme en cas de problèmes rencontrés avec des locataires non respectueux des obligations leur incombant) et humaines avec des répercussions sur l'environnement ou la sécurité des personnes (présence d'amiante, de plomb et d'autres substances, équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et ascenseurs).

Pour traiter les risques identifiés, elle est alors à même de choisir les plans d'actions les plus adaptés pour soit supprimer ces risques (en cas de coût de traitement supportable pour la structure financière de Foncière INEA), soit contenir les risques dans des limites acceptables. En cas de risque majeur dont l'occurrence est perceptible, elle préfère par prudence ne pas procéder à l'acquisition du bien visé.

Afin de limiter la portée de ces risques, la Société a signé des contrats de gestion avec des experts de la gestion d'actifs sur l'ensemble de son portefeuille qui procèdent à un suivi des biens immobiliers et de leurs occupants.

Néanmoins la Société ne peut fournir une garantie absolue quant à la réalisation des objectifs ci-dessus et garantir par exemple que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisations d'exploitation.

Les conséquences d'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions pour la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter les résultats et la situation financière de Foncière INEA.

Toute évolution significative des réglementations susvisées pourrait accroître les contraintes réglementaires auxquelles Foncière INEA est tenue et avoir ainsi un effet défavorable significatif sur l'activité et les résultats de la Société.

La Société a une stratégie d'investissement (biens neufs) qui réduit significativement ce genre d'éventualités et a toujours évité jusqu'à présent d'acquérir des immeubles présentant ce type de risques.

1.8.2.2 Risques liés aux évolutions issues du Grenelle de l'environnement (développement durable)

Les évolutions issues du Grenelle de l'environnement peuvent donner lieu à une modification des normes et labels de qualité qui entraîneront des surcoûts au titre des adaptations à réaliser. De la même manière toute disposition fiscale nouvelle instituée par l'administration destinée à taxer certains types d'entreprises ne répondant pas à des certifications précises aura une répercussion négative sur les résultats de Foncière INEA.

Cette dernière se fait forte d'effectuer un suivi régulier des réglementations en matière de développement durable afin de proposer des gammes de produits et services répondant à ces évolutions.

La stratégie d'INEA consistant notamment à acquérir des immeubles neufs, répondant aux critères environnementaux, réduit ce risque et par extension les coûts induits des processus d'adaptation.

1.8.2.3 Risques liés à la réglementation des baux commerciaux

La législation française relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée du bail, à son renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public. Les bailleurs ne peuvent pas augmenter les loyers comme ils le souhaiteraient pour les faire correspondre aux évolutions du marché et optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Bien qu'à la date du 31 décembre 2011 le taux d'occupation était de 89 % après prise en compte des garanties locatives, la Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient alors susceptibles d'affecter les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

En dépit de la politique mise en place par la Société visant à s'assurer que ses actifs immobiliers sont loués à tout moment dans leur intégralité, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de les relouer rapidement et dans des conditions équivalentes.

Le risque de non-renouvellement de baux portant sur des immeubles neufs conclus à des niveaux de loyers de marché est cependant plus limité dans la mesure où d'une part une large majorité des locataires de Foncière INEA (72 % au 31 décembre 2011) a accepté, aux termes de leur contrat de bail, de n'exercer leur faculté de résiliation qu'à l'échéance de la seconde période triennale ce qui représente une période de location ferme de six ans et d'autre part, les biens loués ne sont pas « spécifiques » c'est-à-dire conçus pour adapter une certaine catégorie de locataires et peuvent donc être reloués à tous tiers.

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

La Société bénéficie depuis le 1^{er} janvier 2007 du régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôt sur les sociétés (« IS »). Il en est de même de celles de ses filiales soumises à l'IS et ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

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

Ainsi, aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55 le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, imposées au taux réduit, font l'objet d'un complément d'IS. Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les biens immobiliers et assimilés, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée.

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

- a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC (cette condition ne s'applique pas lorsque les actionnaires sont eux-mêmes des SIIC). À défaut le régime fiscal de faveur est remis en cause.

En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise, les plus-values latentes sur les actifs immobiliers étant toutefois soumises à l'IS au taux réduit de 19 %, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes.

- b) Les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant de bénéfices exonérés distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividende, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent chez ces actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

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

1.8.2.5 Risques liés à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI

Foncière INEA a utilisé les dispositions de l'article 210 E du Code général des impôts (« SIIC 3 ») en permettant l'utilisation des dispositions de cet article par certains vendeurs de crédits baux ou d'immeubles.

Ces dispositions prévoient la taxation à l'IS au taux réduit de 19 % (majoré le cas échéant de la contribution sociale et de la contribution exceptionnelle) des plus-values nettes réalisées à l'occasion de l'apport ou de la vente, avant le 1^{er} janvier 2012, d'immeubles, de droits réels, de titres de sociétés à prépondérance immobilière ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier, par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun, à une SIIC ou une filiale à 95 % au moins de SIIC ou de Sppicav.

Ce régime concerne également les cessions d'immeubles réalisées au cours des exercices clos entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011 au profit d'une société de crédit-bail qui en concède immédiatement la jouissance, par voie de crédit-bail, à la SIIC ou l'une de ses filiales. La société crédit-preneuse doit intervenir à l'acte de cession du bien et s'engager à conclure avec la société cessionnaire un contrat de crédit-bail portant sur ce bien et à conserver pendant cinq ans les droits afférents au contrat.

L'imposition au taux réduit des plus-values de cession est subordonnée à la condition que la société cessionnaire (SIIC ou filiale) souscrive un engagement de conservation des biens reçus pendant une durée minimale de cinq ans. Lorsque cette société est la filiale d'une SIIC ou d'une Sppicav, la taxation réduite est en outre subordonnée à la condition qu'elle soit placée sous le régime d'exonération des SIIC pendant au moins cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition, étant précisé que cette condition est satisfaite en cas de suspension temporaire du régime pour la société mère.

La société cessionnaire (SIIC ou filiale) qui ne respecte pas ces conditions est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté (art. 1764 du CGI).

Toutefois, l'obligation de conservation de l'immeuble est considérée comme respectée en cas de démolition totale ou partielle en vue de sa reconstruction, de sa rénovation ou de sa réhabilitation si ces opérations sont achevées dans les cinq ans suivant l'acquisition.

N'entraînent pas non plus la rupture de l'engagement de conservation les cessions de biens ou droits entre la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime des SIIC ou entre sociétés placées sous ce régime lorsqu'il existe des liens de dépendance entre elles, à condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans les biens ou droits reçus et qu'elle demeure liée au cédant pendant la même période.

Ce texte a trouvé son application dans les opérations suivantes :

- achat le 14 mai 2007, via l'acquisition des parts de la SCI Alpha, d'un crédit-bail relatif à l'immeuble au 137 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 2 479 542 € ;
- le 28 novembre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble au 220 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 1 422 270 € ;
- le 28 novembre 2007 d'un crédit-bail relatif un immeuble au 182-200 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 1 003 109 € ;
- le 3 octobre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble ZAC Joseph Else Heiden 68310 Wittelsheim pour un montant de 1 535 809 € ;
- le 3 octobre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé Parc Zénith St Jacques II – 54320 Maxéville pour un montant de 981 260 € ;
- le 20 décembre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé 71 quai Colbert 76600 Le Havre pour un montant de 4 706 141 € ;
- le 21 décembre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé ZI du Vert Galant 5 avenue des gris Chevaux 95310 St Ouen l'Aumône pour un montant de 8 342 634 €. Ce crédit-bail a fait l'objet d'une LOA en début d'année 2009.

L'encours restant dû dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011 au titre de ces crédits baux s'élève à 4 803 k€.

1.8.2.6 Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Les risques liés à la détention du capital de Foncière INEA sont induits des mesures particulières mentionnées au paragraphe 1.8.2.4 page 24 des présentes aux a) et b).

Foncière INEA n'est pas directement concernée à ce jour par le risque de remise en cause de son régime fiscal de faveur, en cas de détention directe ou indirecte, en concert, de 60 % de son capital, car ce dernier n'est pas détenu à ce jour par un actionnaire répondant à ce critère. Mais elle pourrait être exposée à ce risque en cas d'acquisition de son capital par un actionnaire répondant au critère dessus.

D'autre part, Foncière INEA est en règle avec la disposition imposant aux SIIC d'acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant directement (ou indirectement) 10 % du capital quand les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou impôt équivalent). Elle n'a pas été amenée à être redevable, à ce jour, de cette imposition.

Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence. Une disposition statutaire visant à faire supporter cet impôt aux seuls actionnaires concernés par ce texte a été votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 25 avril 2008.

1.8.2.7 Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Foncière INEA n'est partie à aucun litige en défense.

Une action judiciaire en demande est en cours sur l'opération Montpellier Espace Concorde pour non-conformité des bâtiments livrés au CCTP.

La Société a demandé la mise en conformité des bâtiments ou, à défaut, l'allocation de dommages-intérêts.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir, ou ayant eu au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe (sachant que les mots « la Société » définissent ici « l'ensemble consolidé »).

1.8.3 RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

L'exposition de Foncière INEA à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion desdits risques sont décrites plus amplement en pages 79 et suivante des notes annexes aux états financiers consolidés 2011.

Il est fait en outre renvoi express à la note 15 « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2011 figurant en page 86 et suivantes du présent Document de référence.

1.8.3.1 Risques liés au niveau d'endettement de la Société

La Société dispose d'une structure financière saine et prudente qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement.

Pour l'heure, la Société et ses filiales présentent un niveau d'endettement normal eu égard à la valeur de leur patrimoine. Par ailleurs, le niveau d'endettement consolidé de la Société et ses filiales est tout à fait acceptable compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers leur appartenant, dans la mesure où les hypothèques grevant les immeubles de celles-ci garantissent tant leurs propres dettes bancaires que celles consenties à Foncière INEA. Le ratio *Loan-to-Value* (LTV) s'élève à 40 % au 31 décembre 2011 (en considérant l'Océane, qui est « à la monnaie », comme des fonds propres).

Enfin si l'option pour le régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007 oblige la Société à distribuer une part importante de ses profits, ces distributions ont certes un impact sur la capacité d'autofinancement de la Société Foncière INEA qui finance une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement, mais restent « contraintes » par sa base distribuable qui se détermine en social après prise en compte notamment des dotations aux amortissements.

1.8.3.2 Risques de liquidité

Le risque de liquidité existe lorsque la rentabilité locative des actifs détenus par la Société ne lui permet pas d'assurer le service de ses dettes lors de leur échéance.

Étant en mesure de faire face à ses besoins de liquidité grâce à ses ressources financières, Foncière INEA estime ne pas être exposée au risque de liquidité.

La note 15 « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers consolidés 2011 page 86 donne des indications sur la maturité des dettes du Groupe.

Par conséquent, la Société peut déclarer qu'elle a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et qu'elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

1.8.3.3 Risques de refinancement

Aux termes des emprunts en cours, Foncière INEA devra rembourser au total 192 216 k€ euros à ses banques créditrices et 4 804 k€ euros à ses crédit-bailleurs.

Au regard des évolutions parfois inattendues du marché bancaire, tout refinancement nouveau pourrait être réalisé à des conditions moins favorables que celles de la dette existante, ce qui pourrait restreindre la flexibilité opérationnelle et financière de Foncière INEA et ses filiales et notamment leur capacité à distribuer des dividendes.

À défaut de refinancement au terme des emprunts existant, la Société et ses filiales pourraient être contraintes de céder leurs actifs pour rembourser leurs prêts (sous réserve de la mainlevée et des sûretés hypothécaires grevant les immeubles) ⁽²⁾, étant toutefois précisé que les seuls actifs de ces sociétés sont des immeubles et que l'ensemble des emprunts contractés sont très majoritairement de type hypothécaire amortissables.

La capacité de la Société et de ses filiales à céder leurs actifs, à restructurer ou à refinancer leurs dettes dépendra de divers facteurs, dont certains sont indépendants de leur volonté, et en particulier de l'évolution du marché immobilier, de la situation financière des locataires et du niveau des taux d'intérêts.

En règle générale, la capacité de tout emprunteur à rembourser ses emprunts *in fine* dépend des arbitrages effectués lors de la cession des immeubles. Pour Foncière INEA, les emprunts levés sont à long terme (10 à 15 ans) et amortissables. La dépendance en termes d'arbitrages est donc bien moindre.

En outre, le régime SIIC permettra de favoriser les arbitrages sur le plan fiscal, en exonérant les plus-values de cession réalisées de toute imposition dès lors qu'elles seront distribuées à hauteur d'au moins 50 %.

1.8.3.4 Risques de crédit et/ou de contrepartie

Depuis sa création, Foncière INEA ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de premier plan.

D'autre part, la Société s'est toujours efforcée de « disperser » ses risques en misant en outre sur des contreparties de grande fiabilité.

La granularité de son portefeuille (127 immeubles pour un patrimoine de 440 millions d'euros (droits compris)) en témoigne.

Cette granularité a permis tant au niveau des clients que sont les locataires que des fournisseurs que sont les promoteurs, une dispersion évidente du risque avec des contreparties de qualité.

Les locataires sont ainsi soit des filiales de grands groupes français ou étrangers soit des entités publiques ou parapubliques qui relèvent de plus de 10 secteurs d'activité, permettant ainsi *a priori* de réduire le risque d'insolvabilité. Ils ne représentent, pris unitairement, pas plus de 5 % (sauf STACI voir paragraphe 1.8.1.7 ci-avant) des recettes locatives. De même, les promoteurs présentent la solvabilité attachée aux groupes de dimension nationale voire internationale.

(2) Voir paragraphe 8.2. « Contrats importants » page 161.

1.8.3.5 Risques liés aux taux d'intérêts

	2011	2010
Trésorerie et disponibilités	14,3	21,3
Autres actifs courants et non courants	37,1	35,0
Immeubles de placement (investissements, ADC inclus)	336,9	296,8
ACTIF	388,3	353,1
Autres passifs courants	16,6	16,2
Dettes financières	199,8	177,2
Fonds propres	172,0	159,7
PASSIF	388,3	353,1

La valeur des actifs de la Société est influencée par l'évolution des taux d'intérêts. L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Si les risques d'inflation ont un temps entraîné des rehaussements de taux par la Banque Centrale Européenne, tel n'est plus le cas aujourd'hui.

Les taux d'intérêt sont à des niveaux historiquement bas mais les *spreads* bancaires se sont tendus.

Une augmentation des taux d'intérêts ou à défaut des *spreads* bancaires aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles commerciaux sont corrélés en partie aux taux d'intérêts.

Cette augmentation des taux d'intérêts ou des *spreads* bancaires pourrait également avoir une incidence sur le coût du financement de la stratégie de croissance de la Société par voie d'acquisition d'actifs immobiliers et/ou de rénovation de son patrimoine existant (voir paragraphe 1.5.1. « Stratégie et organisation »). En effet, tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions et/ou rénovations supposerait de recourir à l'endettement même si la Société n'exclut pas la possibilité de recourir également au marché ou à ses fonds propres.

Le gain calculé est lié à une situation de trésorerie positive, donc une baisse des taux impliquerait une perte inversement équivalente au gain en cas de hausse des taux, sachant que les instruments de couverture de Foncière INEA sont à 99,9 % « efficaces ».

La Société ne sera toutefois pas amenée à court terme à procéder au refinancement de sa dette, les emprunts actuels souscrits à taux fixe ou à taux variables swappés étant à échéance de 10 à 15 ans (voir paragraphe 8.2. « Contrats importants »).

Pour couvrir son risque de taux d'intérêts, la Société a conclu des contrats d'échange de taux (swap). Il est fait renvoi express au Document de référence de l'exercice 2009 du 14 avril 2010 (enregistré à l'AMF sous le numéro R. 10-021) en page 100 et suivante pour les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2010.

Au titre de l'exercice 2010, les contrats suivants ont été contractés :

- en date du 13 septembre 2010, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en septembre 2010 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ décalé au 6 décembre 2010, couvre un montant notionnel de 2 400 000 € et a une durée de 6 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2016 ;
- en date du 27 octobre 2010, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en octobre 2010 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ immédiat au 27 octobre 2010, couvre un montant notionnel de 670 500 € et a une durée de 5 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2015 ;
- en date du 27 octobre 2010, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir le risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté en octobre 2010 par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ immédiat au 27 octobre 2010, couvre un montant notionnel de 2 190 000 € et a une durée de 5 ans avec une dernière échéance fixée au 31 décembre 2015.

Au titre de l'exercice 2011, un seul nouveau contrat a été contracté :

en date du 10 janvier 2011, un contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour couvrir un risque de taux lié à un nouvel emprunt contracté par Foncière INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier. Ce swap, à départ immédiat au 31 mars 2011, couvre un montant notionnel de 1 182 000 € et a une durée de 5 ans avec une dernière échéance fixée au 31 mars 2016.

Les intérêts prévisionnels liés à l'endettement sont présentés dans les comptes consolidés 2011, note 15 précitée.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2011 (solde moyen de 16 M€) suite à l'augmentation de capital réalisée en décembre 2010 (ABSA).

Dès lors, compte tenu de la politique de couverture de taux pratiquée par la Société, sa sensibilité à l'évolution des taux est inhabituelle puisqu'une hausse de 1 % aurait entraîné un gain additionnel de 160 k€.

1.8.3.6 Risques liés aux engagements hors bilan

Les risques liés aux engagements hors bilan sont des risques de taux d'intérêt, analysés au précédent paragraphe « Risques liés au taux d'intérêt » page 27 auquel il est fait renvoi.

1.8.3.7 Risque sur les instruments financiers autres qu'actions

Dans le cadre de la gestion de sa trésorerie, Foncière INEA procède uniquement à l'acquisition et à la cession, dans une optique de placement à court terme (1 à 3 mois et selon l'anticipation de ses besoins futurs de liquidité), de produits sans risque de capital (SICAV, FCP de trésorerie ou certificats de dépôt) auprès d'institutions financières de premier plan. Les produits financiers enregistrés sur ces placements au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 s'élèvent à 683 k€ (au niveau consolidé).

1.8.3.8 Risques sur actions auto-détenues

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale du 10 mai 2011 dont les caractéristiques sont rappelées au paragraphe 6.2.5. en page 128, la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Le risque sur actions auto-détenues au 31 décembre 2011 (23 980 titres) est marginal.

Comme précisé à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

1.8.3.9 Risques afférents aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations »)

Ces risques sont exposés dans la note d'opération attachée à ces Obligations, constituant l'un des documents composant le prospectus visé le 1^{er} juillet 2008 par l'AMF sous le numéro 08-145 auquel il est fait renvoi express.

1.8.3.10 Risques afférents aux actions nouvelles à provenir de l'exercice des Bons de souscription d'actions (les « BSA ») émis le 6 décembre 2010 et risques afférents auxdits BSA

Ces risques sont détaillés dans la note d'opération composant le prospectus visé le 22 novembre 2010 par l'AMF sous le numéro 10-408 concernant l'émission d'ABSA du 6 décembre 2010 auquel il est fait renvoi express.

1.8.4 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Dans le cadre du dispositif de gestion et de maîtrise de ses risques, figure l'assurance.

Foncière INEA assure ses actifs immobiliers auprès de sociétés d'assurances de premier plan (Gan et Axa), via les services de courtage d'assurance du cabinet BARAT/THEOREME. Deux contrats-cadres Groupe de type « multirisques immeubles », adaptés à la typologie des actifs détenus, ont été mis en place :

- auprès du Gan pour les immeubles de bureaux ;
- auprès d'Axa pour les immeubles d'activité et entrepôts.

Sont notamment garantis au titre de ces contrats les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers (dans la limite de 3 ans) et responsabilité civile du propriétaire Foncière INEA.

D'une manière générale, Foncière INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Par ailleurs, Foncière INEA dispose depuis le 7 décembre 2006 d'une police « Responsabilité Dirigeants » couvrant ses activités de gestion et de transaction pour le compte de ses mandants, assujettis à la Loi Hoguet du 2 janvier 1970. Cette police, souscrite auprès de la compagnie d'assurance CHARTIS, est étendue aux mandataires sociaux et « dirigeants de droit personnes morales du souscripteur », définition qui inclut les membres du Conseil de surveillance et du Directoire de Foncière INEA. Le plafond des garanties offertes est de 5 000 000 € par an.

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2.1 INTRODUCTION	30	2.3 RÉMUNÉRATIONS (RFA)	40
2.1.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	30	2.3.1 Directoire	40
2.1.2 Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise	30	2.3.2 Conseil de surveillance	41
		2.3.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	43
2.2 ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	31	2.4 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL (RFA)	43
2.2.1 Composition du Directoire	31		
2.2.2 Rôle et fonctionnement du Directoire	31	2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL (RFA)	53
2.2.3 Composition du Conseil de surveillance	33		
2.2.4 Rôle et fonctionnement du Conseil de surveillance	36		
2.2.5 Censeurs	37		
2.2.6 Comités spécialisés	38		
2.2.7 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise	39		

2.1 INTRODUCTION

2.1.1 CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Foncière INEA déclare, en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce et en conformité avec les recommandations de l'AMF, adhérer et se conformer au Code AFEP-Medef de Gouvernement d'Entreprise des sociétés cotées édité en avril 2010 qui consolide les recommandations publiées antérieurement (disponible sur le site internet du Medef www.medef.com) dont elle applique toutes les recommandations à l'exception de celle concernant le Comité de sélection ou des nominations des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux (le Conseil n'estimant pas indispensable à ce jour de se doter d'un tel comité dont il assure actuellement la mission). La question, réexaminée au titre de l'exercice 2011, a donné lieu aux mêmes conclusions.

La Société estime que le système de gouvernement d'entreprise mis en place en son sein lui permet de se conformer audit régime de gouvernement d'entreprise.

Foncière INEA est dotée d'une structure duale de gouvernance avec un Directoire et un Conseil de surveillance. Il existe par ailleurs en son sein un Censeur et des comités spécialisés.

La Société se fait fort de donner à ses actionnaires et potentiels investisseurs une information clarifiée, dans la transparence. Elle applique également les recommandations AFEP-Medef-AMF concernant les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, fournissant en outre des informations sur les rémunérations des membres du Conseil alors que la réglementation en vigueur, s'agissant des sociétés à Directoire et Conseil de surveillance, ne l'exige que pour les membres du Directoire, Président et Directeur général.

Soucieuse d'améliorer la lisibilité et la comparabilité de son information, elle a opté pour la présentation standardisée recommandée par l'AMF, lorsque celle-ci trouvait à s'appliquer.

Il n'est pas inutile de préciser que Foncière INEA s'est appuyée, à des fins d'analyse de sa gouvernance, au titre de l'exercice 2011, sur le « rapport annuel 2011 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » mis en ligne le 13 décembre 2011.

2.1.2 EXTRAITS DES STATUTS RELATIFS AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Les fonctions du Directoire et du Conseil de surveillance sont décrites respectivement aux articles 17 et 26 des statuts (rappel : le Directoire administre et dirige la société sous le contrôle d'un Conseil de surveillance).

Les fonctions du Censeur et de la Direction générale sont mentionnées respectivement aux articles 29 et 20 des statuts.

2.2 ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

2.2.1 COMPOSITION DU DIRECTOIRE

2.2.1.1 Fonctions et mandats exercés par les membres du Directoire

Nom/Prénom ou dénomination sociale	Age	Date de nomination/cooptation/renouvellement	Fonction principale exercée dans la société	Mandats/fonctions exercées en dehors de la société	Expiration du mandat
Philippe Rosio	52	11/02/2011	Président du Directoire	Gérant minoritaire de GEST/Gérant de la SCI PA/Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf, Président de la SAS Bagan AM, Président du Conseil de surveillance de Foncière de Bagan, Représentant permanent de Foncière INEA, 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 Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal et Bagan Villebon. Représentant permanent de Foncière INEA, cogérante de la SNC Bagan Président et membre du Conseil de surveillance de PEI (SAS)	10/02/2017
Arline Gaujal-Kempler	61	11/02/2011	Membre du Directoire et Directeur général	Gérant minoritaire de GEST, Représentant permanent de Foncière INEA, 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 Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal et Bagan Villebon. Représentant permanent de Foncière INEA, cogérante de la SNC Bagan Membre du Conseil de surveillance de PEI (SAS)	10/02/2017

2.2.1.2 Expertise en matière de gestion des membres du Directoire acquise notamment au sein des fonctions ci-dessous

Il est fait renvoi express au tableau figurant au paragraphe 2.2.1.1 ci-dessus qui mentionne les parcours professionnels et les fonctions actuelles de chaque membre du Directoire au travers desquels ces derniers ont acquis l'un comme l'autre tant une expertise en matière de structuration d'opérations d'investissement et de financement immobilier qu'une expérience des sociétés cotées.

Philippe Rosio, Président du Directoire

Adresse professionnelle : 2 rue des Moulins 75001 Paris.

Arline Gaujal-Kempler, Membre du Directoire et Directeur général

Adresse professionnelle : 2 rue des Moulins 75001 Paris.

PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES :

Néant.

2.2.2 RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU DIRECTOIRE

2.2.2.1 Introduction

Les statuts de la Société Foncière INEA prévoient que la Société soit administrée par un Directoire, lequel est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux Assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les documents comptables qui doivent être soumis à l'assemblée annuelle.

2.2.2.2 Informations statutaires relatives au Directoire

2.2.2.2.1 Absence de Règlement intérieur propre au Directoire

Lors de sa création, le Directoire n'a pas jugé nécessaire d'établir un Règlement intérieur et donc n'en est pas doté à ce jour.

2.2.2.2.2 Nomination des membres du Directoire et durée de leur mandat

Les membres du Directoire sont nommés pour une durée de six ans par le Conseil de surveillance, sachant que leur nombre est fixé par le Conseil de surveillance, sans pouvoir excéder le chiffre de cinq.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques (pouvant être choisis en dehors des actionnaires) ; ils sont réputés démissionnaire d'office lorsqu'ils atteignent l'âge de 75 ans ; ils peuvent être révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance fixe, dans la décision de nomination, le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire.

Le Directoire est actuellement composé de deux membres.

2.2.2.2.3 Président du Directoire

Le Conseil de surveillance confère à l'un des membres du Directoire, la qualité de Président, mais le Directoire assume en permanence la Direction générale de la Société.

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur général. La Présidence et la Direction générale peuvent être retirées à ceux qui en sont investis par décision du Conseil de surveillance.

Vis-à-vis des tiers, tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou tout membre ayant reçu du Conseil de surveillance le titre de Directeur général.

2.2.2.2.4 Délibérations du Directoire

Les réunions du Directoire peuvent se tenir même en dehors du siège social. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres en exercice, chacun d'eux disposant d'une voix. Le vote par représentation est interdit et en cas de partage, la voix du Président du Directoire est prépondérante.

Le Président constate les délibérations du Directoire au moyen de procès-verbaux qui sont établis sur un registre spécial et signés par lui et par l'autre membre du Directoire.

2.2.2.3 Fonctionnement de la Direction générale

2.2.2.3.1 Direction générale

Le Directoire assume en permanence la Direction générale de la Société : Monsieur Philippe Rosio est Président du Directoire depuis le 16 mars 2005 par délibération du Conseil de surveillance en date du 16 mars 2005 et Madame Arline Gaujal-Kempler est Directeur général depuis le 16 mars 2005 par délibération du Conseil de surveillance en date du 16 mars 2005.

Les mandats susvisés de Monsieur Philippe Rosio et de Madame Arline Gaujal-Kempler ont été renouvelés en date du 11 février 2011 pour une nouvelle durée de six années expirant le 10 février 2017.

Il est ici précisé que les décisions d'effectuer un investissement sont prises collégialement par le Directoire, lequel s'appuie sur un Comité d'investissement. Ainsi, le suivi de chaque dossier, qu'il concerne la réalisation d'un nouvel investissement ou le suivi d'un investissement réalisé, est soumis à l'avis consultatif d'un Comité d'investissement créé par le Directoire (les dispositions applicables au Comité d'investissements sont visées au paragraphe 2.2.6.1 du présent document).

2.2.2.3.2 Limitations de pouvoirs apportées à la Direction générale de la Société

Néant sauf loi et règlement applicables.

2.2.3 COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2.2.3.1 Fonctions et mandats exercés par les membres du Conseil de surveillance

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Age	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la société	Principaux mandats et fonctions exercées en dehors de la société	Expiration mandat
Société Crédit et Services Financiers (Creserfi) Représentée par Arnaud de Marcellus*	na 70	10/05/2011	Membre	Administrateur trésorier association œuvre Falret, Administrateur délégué fondation Paul Parquet, Administrateur trésorier association Intelli'cure, Administrateur Secrétaire général de l'association sauvegarde de l'art français, Gérant de la SARL Falret Solidarités et membre du Comité d'investissement de deux fonds de dotation Président du Conseil de surveillance de la Caisse de Crédit Mutuel de Paris Montparnasse	AGO appelée à statuer en 2013 sur les comptes du dernier exercice clos
Jean-Louis Fort*	72	10/05/2011	Membre	Membre du Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de BESV (Banco Espírito Santo et de Vénétie) et membre du Conseil de surveillance d'Assya Compagnie Financière et membre du Conseil d'administration de SG SFH	AGO appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos
Claude Heurteux*	78	10/05/2011	Vice-Président et Membre	na	AGO appelée à statuer en 2013 sur les comptes du dernier exercice clos
Alain Juliard	78	10/05/2011	Président et Membre	Administrateur des Docks Lyonnais et Gérant minoritaire de la société GEST Membre du conseil de surveillance de Foncière de Bagan	AGO appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos
Marc-Olivier Laurent	60	10/05/2011	Membre	Associé-gérant Commandité de Rothschild Banque, Président du Conseil d'administration de Caravelle, Membre du Conseil de surveillance de Paris Orléans et Administrateur de Paprec et I & P	AGO appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos
Compagnie Foncière de Développement Représentée par Pierre Adier*	na 46	10/05/2011	Membre	En tant que personne physique : membre du Conseil de surveillance de Atout Pierre Habitation, de StamInvest Ili, Cogérant de Hexagone France 3, En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier, Barrois Lareynie, Berry Vendomois, Cariatides de Monceau, Sipari Volney, Trésor République, Montjoie St Denis Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr, Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort, Sipari Velizy Gendarmerie Becon, Sipari Velizy Gendarmerie Challones, Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes, Sipari Velizy Gendarmerie Robion, Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne, Sipari Velizy Gendarmerie Tierce, Sipari Velizy Ifsi Rodez, Directeur général de CBCF, Président de CFCO, Cofimab, Foncière d'Evreux, Gramat-Balard, Sipari, Sipari Velizy, Vendôme Investissements, co-liquidateur de Europolynome et Administrateur de Foncière Atland et Majestal	AGO appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos
Vincent Hollard*	81	25/04/2008	Membre	Président-Directeur général de la Compagnie Financière privée (Cofip) (depuis 1979), Vice-Président Administrateur et membre du conseil de Guyane et Gascogne et de Gimar Finance et cie, Administrateur de Quinette Gallay, Sogara, Copafima, Egide, et Président de la société des amis du musée de la légion d'honneur	AGO appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos
Serimnir Fund Représentée par Eric Grabli	na 48	10/05/2011	Membre	En tant que personne physique : administrateur de Serimnir Fund en 2009	AGO appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Age	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la société	Principaux mandats et fonctions exercées en dehors de la société	Expiration mandat
Jean-Marc Espalioux*	60	10/05/2011	Membre	Administrateur d'Air France KLM et Président du Comité des rémunérations et membre du Comité des nominations Membre du Conseil de surveillance du groupe FLO Membre du conseil d'orientation de FSI-France investissement depuis janvier 2007	AGO appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos
Luce Gendry*	62	10/05/2011	Membre	Associé gérant de Rothschild & Cie Banque Président du Conseil de surveillance de Idi Sca Administrateur de FFP et Chairman de Cavamont Holdings ltd	AGO appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos
Lucie Maurel – Aubert*	49	10/05/2011	Membre	Directeur général délégué et administrateur de la Compagnie financière Martin Maurel membre du Directoire de la banque Martin Maurel Membre du Conseil de surveillance de BBR Rogier, de Martin Maurel Gestion, Président de Grignan Participations, Hoche Paris, Immobilière Saint Albin, Président du Conseil de surveillance de Hoche Gestion Privée, International Capital Gestion, Vice-Président du Conseil de surveillance de Optigestion Gérant de type A de Mobilim International, Administrateur de Mobilim Participations, Buisin SA, Représentant permanent de la banque Martin Maurel Vie, Membre du Conseil d'administration de l'Association des Marseillais de Paris et de la Fondation Hôpital Saint Joseph	AGO appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos
Société Civile Immobilière du Club Résidence Cala Bianca représentée par Monsieur Pierre Belmudes *	na 58	10/05/2011	Membre	En tant que personne physique : Gérant de la SCI du Club Résidence Cala Bianca en 2002	AGO appelée à statuer en 2015 sur les comptes du dernier exercice clos

* Membre indépendant.

Ainsi que le prévoit le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié en décembre 2008 et révisé en 2010 par l'AFEP-Medef (« le Code AFEP-Medef ») et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt éventuel, le Conseil de surveillance a débattu, avant la publication de son rapport annuel, au titre de l'exercice 2011, de la qualification « d'administrateur indépendant » et a revu pour l'exercice 2011, la situation personnelle de chacun des 12 membres du Conseil au regard des critères « d'indépendance » définis par le Code AFEP-Medef.

Le Conseil de surveillance a considéré que neuf membres sur douze remplissaient les critères ci-dessus et pouvaient donc être qualifiés « d'indépendants ».

Il s'agit de Messieurs Claude Heurteux, Arnaud de Marcellus (qui représente la société Crédit et Services Financiers (Créserfi)), Jean-Louis Fort, Pierre Adier (qui représente la société Compagnie Financière de Développement), Vincent Hollard, Jean-Marc Espalioux, Luce Gendry, Lucie Maurel-Aubert et Pierre Belmudes (qui représente la SCI Résidence Cala Bianca).

En application de l'article 21 des statuts, chaque membre du Conseil de surveillance détient au moins une action.

Le Conseil est « en phase » avec son actionnariat, puisque l'assemblée des actionnaires du 10 mai 2011, a ratifié ses propositions, en renouvelant les mandats arrivant à échéance de Messieurs Alain Julliard, Claude Heurteux, Jean-Louis Fort, Marc-Olivier Laurent, Crédit et Services Financiers (Créserfi) et la Compagnie Foncière de Développement.

En outre, les actionnaires en nommant l'an passé deux femmes au sein du Conseil ont fait leurs les prescriptions du Code AFEP-Medef à ce sujet (et celles de la loi).

S'agissant du non-renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Bernard Fraigneau tel que mentionné dans le Document de référence attaché à l'exercice 2010 (D11-0231), il est ici précisé que contrairement à ce qui était indiqué (par erreur) dans ledit Document de référence, Monsieur Bernard Fraigneau n'avait pas demandé que son mandat ne soit pas renouvelé.

Enfin, il est pertinent d'indiquer que le Conseil, réuni à l'issue de l'Assemblée de 2011, a renouvelé son Président (Monsieur Alain Julliard) et son Vice-Président (Monsieur Claude Heurteux) pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de surveillance, marque de confiance des Membres pour leur Président et Vice-Président.

2.2.3.2 Expertise en matière de gestion des membres du Conseil de surveillance acquise notamment au sein des fonctions ci-dessous

Les membres du Conseil de surveillance sont soit de par leurs parcours professionnels (Alain Juliard, Claude Heurteux et Jean-Louis Fort) soit de par leurs fonctions actuelles (Marc-Olivier Laurent, Pierre Adier, Eric Grabli, Pierre Belmudès, Jean-Marc Espalioux, Lucie Maurel-Aubert, Luce Gendry) des personnalités reconnues et aguerries dans le secteur financier ou celui de l'immobilier d'entreprise coté dans lequel évolue Foncière INEA. Il est fait renvoi express au tableau figurant au paragraphe 2.2.3.1 ci-dessus mentionnant les parcours professionnels et/ou fonctions actuelles des membres dont leur expertise découle.

Nom et prénom	Adresse professionnelle
Alain Juliard	2 rue des Moulins 75001 Paris
Claude Heurteux	63 boulevard du commandant Charcot 92200 Neuilly-sur-Seine
Crédit et Services Financiers (Créserfi) Représentée par Monsieur Arnaud de Marcellus	9 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris
Jean-Louis Fort	48 boulevard Raspail 75006 Paris
Marc-Olivier Laurent	23 bis avenue de Messine 75008 Paris
Compagnie Foncière de Développement Représentée par Pierre Adier	19 rue des Capucines 75001 Paris
Vincent Hollard	47 boulevard Beauséjour 75016 Paris
Lucie Maurel-Aubert	17 avenue Hoche 75008 Paris
Luce Gendry	23 bis avenue de Messine 75008 Paris
Jean-Marc Espalioux	22 avenue Montaigne 75008 Paris
Serimnir Fund Représentée par Eric Grabli	Diagonal 605 E08028 Barcelone Espagne
Société civile immobilière du Club Résidence de Cala Représentée par Pierre Belmudes	Résidence Cala Bianca Lido de la Marana 20290 Borgo

PRÉCÉDENTS MANDATS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Alain Juliard	Vice-Président du Conseil de surveillance de Mauntan International
Société Créserfi représentée par Monsieur Arnaud de Marcellus	- Directeur général Crédit Social des Fonctionnaires - Directeur général Créserfi - Gérant de CSF Assurances
Jean-Louis Fort	Membre du Conseil d'administration de Véolia PPP
Claude Heurteux	Néant
Marc-Olivier Laurent	- Administrateur de Nord Est - Membre du Conseil de surveillance de Manutan International
Société Compagnie Foncière de Développement représentée par Monsieur Pierre Adier	- En tant que personne physique : - Président de Foncier Consultants, Sipari, CFCo - Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation 2 - Administrateur de MFCG, de Foncière d'Evreux, Crédit Foncier, Financière de Promotion de l'Arche - Gérant d'Interpart en tant que personne morale : - Liquidateur d'Immobilière Chauveau Lagarde
Vincent Hollard	- Vice-Président des grandes distilleries Peureux (depuis 1991), - Administrateur de Didot-Bottin, Altra Banque - Membre du Conseil de l'ANSA et de l'ICC (<i>International Chamber of Commerce</i>)
SCI Résidence Cala Bianca représentée par Monsieur Pierre Belmudes	Néant
Serimnir Fund représentée par Monsieur Eric Grabli	Administrateur Credirec
Luce Gendry	Néant
Lucie Maurel-Aubert	- Vice-Président du Conseil de surveillance de Cosmos Gestion Privée, - Président et Administrateur de Grignan Capital Gestion, - Représentant permanent de la SICAV Optilia Diversifié et de la SICAV Optilia Pythagore Europe
Jean-Marc Espalioux	- Administrateur de Véolia Environnement et membre du Comité des comptes et d'audit, ainsi que du Comité d'innovation et de recherche (2001-2009) - Membre du Conseil de l'Emploi des Revenus et de la Cohésion Sociale (2001-2008)

2.2.4 RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
2.2.4.1 Bilan d'activité

Le Conseil de surveillance de Foncière INEA, composé de personnes spécialisées dans le domaine immobilier et/ou financier (atouts certains pour mener à bien ses missions) exerce le rôle qui lui est imparti par la loi en assurant un contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. Il opère en outre, à toute époque de l'année, les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Le cas échéant, il se fait communiquer les documents qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Il autorise le Directoire, dans les conditions et limites fixées par les textes en vigueur, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, à céder des immeubles par nature, à céder totalement ou partiellement des participations et à constituer des sûretés.

Le Conseil de surveillance, lors de sa séance du 13 février 2012 a fait sa revue annuelle, en conformité avec les prescriptions du Code AFEP-Medef, de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement et en a conclu au bon fonctionnement du Conseil.

Au passage, il a rappelé qu'il confierait l'an prochain en 2013 à un consultant extérieur (opérant sous la direction de deux membres indépendants du Conseil) la tâche d'évaluer ses travaux. La vision de ses travaux par une « partie tierce » ne pourra être que bénéfique au Conseil.

Le Conseil de surveillance (qui se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige) a tenu 4 séances en 2011, les 11 février, 10 mai, 2 septembre et 10 décembre, au cours desquelles il est réputé avoir valablement délibéré du fait que plus de la moitié des membres du Conseil y siégeait à savoir :

- lors du Conseil du 11 février 2011, dix membres sur les onze en fonction étaient présents ;
- lors du Conseil du 10 mai 2011, dix membres sur les douze en fonction étaient présents ;
- lors du Conseil du 2 septembre 2011, neuf membres sur les douze en fonction étaient présents ;
- lors du Conseil du 10 décembre 2011, neuf membres sur les douze en fonction étaient présents.

A chacune des séances susvisées, les membres ont tous voté en faveur des projets soumis à leur suffrage, sauf, le cas échéant, abstention légale.

2.2.4.2 Informations statutaires relatives au Conseil de surveillance

2.2.4.2.1 Règlement intérieur

Si, lors de sa création, le Conseil de surveillance n'a pas jugé utile d'établir un Règlement intérieur, il a estimé important, au moment de la cotation de la Société, de s'en doter.

Un Règlement intérieur a donc vu le jour lors de l'introduction en Bourse de la Société ayant pour objet de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de surveillance en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société, en prévoyant notamment la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication. Ce Règlement intérieur a en outre institué un Comité d'audit dont le rôle et les caractéristiques sont exposés au paragraphe 2.2.6.2. page 39 ci-après.

2.2.4.2.2 Nomination des membres et durée de leur mandat

Le Conseil de surveillance est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus (ce nombre pouvant être dépassé en cas de fusion, dans les conditions et limites fixées par la Loi). Le Conseil de surveillance compte à ce jour 12 membres et 1 censeur.

Il est ici précisé que les actionnaires, lors de l'Assemblée du 10 mai 2011, ont approuvé la modification de l'article 22 des statuts afin que ce dernier autorise à l'avenir des durées de mandats échelonnées dans le temps et ce, afin de se conformer aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef qui recommandent que « l'échelonnement des mandats soit organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs (ou membres du Conseil de surveillance) ».

Les membres sont donc nommés pour 4 ans (et par exception pour 1, 2 ou 3 ans), parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Lors des renouvellements/nominations de l'an passé, les membres du Conseil ont été élus pour des durées échelonnées de 2, 3 ou 4 ans selon les cas.

Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

Sauf lorsque la loi le dispense de cette obligation, chaque membre du Conseil de surveillance est tenu d'être propriétaire d'une action.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 80 ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil. Si cette limite est atteinte, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

2.2.4.2.3 Président et Vice-Président du Conseil de surveillance

Le Conseil élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président qui convoquent le Conseil, en dirigent les débats et exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Le Président et le Vice-Président sont des personnes physiques. Le Conseil détermine, s'il l'entend, leur rémunération.

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

2.2.4.2.4 Délibérations du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les réunions doivent se tenir au siège social, mais peuvent avoir lieu en tout autre local ou localité, sur accord de la moitié au moins des membres en exercice.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Le Règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés - chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

2.2.5 CENSEURS

2.2.5.1 Composition et rôle

Foncière INEA compte actuellement un censeur, la Macif (représentée par Monsieur Daniel Fruchart, Directeur financier dont l'adresse professionnelle est : 17-21 place Etienne Pernet – 75015 Paris), laquelle a été renouvelée en cette qualité par l'Assemblée du 10 mai 2011 pour une durée de 4 ans, expirant en 2015.

Le rôle du censeur défini à l'article 29 des statuts est précisé au paragraphe 2.2.5.2 ci-dessous.

2.2.5.2 Informations statutaires relatives aux censeurs

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer, sur proposition du Conseil de surveillance, des censeurs, personnes physiques ou morales, choisies parmi les actionnaires. Le nombre des censeurs ne peut excéder cinq (5).

Un censeur est indéfiniment rééligible ; il peut être révoqué, à tout moment, par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

En cas de décès, de démission ou de révocation d'un censeur, le Conseil de surveillance peut nommer son remplaçant, cette nomination provisoire étant soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale.

Le censeur assiste aux séances du Conseil de surveillance avec voix consultative sans que, toutefois, son absence puisse nuire à la validité de ces délibérations. Il est chargé de veiller à la stricte exécution des statuts et examine les inventaires et les comptes annuels en présentant à l'Assemblée générale toutes observations qu'il juge nécessaire.

Il peut recevoir une rémunération prélevée sur le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de surveillance.

2.2.6 COMITÉS SPÉCIALISÉS

Foncière INEA s'appuie sur deux comités : le Comité d'investissement qui assiste le Directoire et le Comité d'audit qui assiste le Conseil de surveillance.

2.2.6.1 Le Comité d'investissement

2.2.6.1.1 Composition

Renouvelé par le Directoire pour une nouvelle durée d'un an (expirant lors de la séance du Directoire appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012), le Comité d'investissement compte les 9 membres suivants :

- Madame Arline Gaujal-Kempler membre et Président du comité ;
- Monsieur Yves Durand* ;
- Monsieur Daniel Fruchart* ;
- Monsieur Claude Heurteux* ;
- Monsieur Dominique Imbert* ;
- Crédit Services Financiers (Creserfi)* représentée par Arnaud de Marcellus ;
- Monsieur Alain Panhard* ;
- Compagnie Foncière de Développement représentée par Pierre Adier ;
- Auxia Immobilier* représentée par Guy Charlot.

Sur les 9 membres du Comité d'investissement de Foncière INEA, 7 sont considérés comme « indépendants » selon les critères AFEP-Medef rappelés en page 44.

2.2.6.1.2 Fonctions et rémunérations

Le Comité d'investissement assiste le Directoire dans l'appréciation des investissements ou désinvestissements envisagés par la Société et dans la définition des orientations stratégiques. Il rend des avis exclusivement consultatifs.

Sur un plan pratique, il fonctionne de la manière suivante : chaque nouvelle opportunité d'investissement ou de désinvestissement est examinée par un ou plusieurs membres de l'équipe « Investissement » qui transmettent leurs avis au Comité d'investissement (tout au long de l'instruction du dossier). Le comité, en fonction des recommandations qui lui ont été faites, arrête ses conclusions qu'il transmet ensuite au Directoire. Le Comité d'investissement ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale. Ses membres n'encourent aucune responsabilité au titre des avis qu'ils rendent au Directoire.

Le Comité d'investissement délibère aussi souvent que nécessaire (par courrier électronique ou lors de réunions) à l'initiative de son Président, de l'un ou l'autre de ses membres et également du Président du Directoire, sachant que ses travaux et avis font l'objet d'échanges de correspondances communiqués au Directoire.

Les membres du Comité d'investissement ne perçoivent aucune rémunération de quelque sorte que ce soit au titre de leur participation audit comité.

2.2.6.1.3 Bilan d'activité 2011

Le Comité d'investissement a été consulté (à chaque fois par courrier électronique) 5 fois en 2011 contre 11 fois en 2010. Il ressort de ces consultations un avis favorable de l'ensemble des membres sur les investissements ou cessions d'actifs proposés.

* Membre indépendant.

2.2.6.2 Le Comité d'audit

Il est rappelé que la société a institué un Comité d'audit (en tant que tel) dès son introduction en bourse.

2.2.6.2.1 Composition

Renouvelé par le Conseil de surveillance, le 13 février 2012, pour une durée d'un an renouvelable, le Comité d'audit est à ce jour composé des 5 membres suivants :

- Monsieur Jean-Louis Fort membre et Président du comité ;
- Monsieur Arnaud de Marcellus ;
- M. Daniel Fruchart ;
- M. Alain Juliard ;
- M. Jean-Marc Espalioux.

Sa composition a été arrêtée au regard de la réglementation en vigueur AFEP-Medef qui impose qu'au moins un membre du Comité d'audit remplisse les critères « d'indépendance » et de « compétences particulières en matières financière ou comptable ».

INEA a eu soin de sélectionner pour ce comité plusieurs membres remplissant ces critères.

Il s'agit de Messieurs de Marcellus, Fort, Fruchart et Espalioux.

A noter par ailleurs qu'aucun dirigeant (cette notion s'entendant du Président et des membres du Directoire, s'agissant des sociétés à conseil de surveillance et Directoire) n'appartient audit comité.

2.2.6.2.2 Fonctions

Le Comité d'audit remplit les missions qui lui sont dévolues aux termes de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Il effectue un travail préparatoire pour le Conseil en assurant un rôle prépondérant en matière comptable et financière dans la mesure où il est chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de ces informations.

Il veille également, de manière à pouvoir intervenir à tout moment jugé opportun, sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces fonctions sont plus amplement décrites dans le rapport du Président du Conseil de surveillance sur le contrôle interne (paragraphe 2.4 ci-après).

2.2.6.2.3 Bilan d'activité 2011

Le Comité d'audit s'est réuni 2 fois en 2011 (comme en 2010, 2009 et 2008), en présence des Commissaires aux comptes.

Lors de la réunion du 7 février 2011, 4 membres étaient présents sur les 5.

Lors de la réunion du 30 août 2011, 3 membres sur 5 étaient présents.

Il a été rendu compte des travaux du Comité d'audit développés au cours des réunions précitées aux termes des procès-verbaux du Conseil de surveillance des 11 février et 2 septembre 2011.

Évaluation des travaux du Comité d'audit

Le Conseil de surveillance réuni le 13 février 2012, à l'occasion du point relatif au fonctionnement du Conseil dans son ensemble, a confirmé le travail de qualité mené par le Comité d'audit et la juste adéquation du temps fourni par ce dernier pour mener à bien sa mission au sein de la Société par rapport aux travaux d'audit à réaliser au sein d'INEA.

Il a estimé que les conclusions émises par le Comité d'audit à la suite de ses différents travaux d'audit tendaient à prouver une fois de plus le bien-fondé de la stratégie commerciale et financière de la Société.

2.2.7 DÉCLARATIONS LIÉES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2.2.7.1 S'agissant d'un éventuel lien familial entre les membres du Conseil de surveillance et le Directoire

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil de surveillance et le Directoire.

2.2.7.2 S'agissant d'éventuelles condamnations pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou sanctions publiques des membres du Conseil de surveillance et du Directoire au cours des cinq dernières années

A la connaissance de la Société, ni les membres du Conseil de Surveillance, ni les membres du Directoire ne font l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années, et aucun d'eux n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par

une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun des membres du Conseil de surveillance et du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

2.2.7.3 S'agissant d'éventuels conflits d'intérêt entre les organes d'administration, de direction, de surveillance et de la Direction générale

Il n'existe pas à la connaissance de la Société de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil de Surveillance, les membres du Directoire, le Censeur et les membres des comités spécialisés.

Le Président du Directoire Monsieur Philippe Rosio (et une société civile que ce dernier contrôle à 100 %), le Directeur général Madame Arline Gaujal-Kempler et le Président du Conseil de surveillance Monsieur Alain Juliard sont associés, à hauteur de 35,14 % pour Philippe Rosio (et sa société), 33,70 % pour Madame Arline Gaujal-Kempler, 31,16 % pour Monsieur Alain Juliard, de la Sarl GEST.

GEST a conclu, le 1^{er} février 2005, un contrat de prestation de services avec Foncière INEA qui a été dûment autorisé par le Conseil de surveillance de Foncière INEA. Les modalités de ce contrat sont détaillées au paragraphe 8.2.1. « Contrats importants » page 161.

GEST contrôle à 70 % la SAS Bagan AM avec laquelle Foncière INEA a conclu un contrat de prestations de services le 10 mars 2010 relatif à la gestion des actifs (structures et biens immobiliers) détenus en co-investissement par Foncière INEA et la société Foncière de Bagan avec laquelle la première s'est associée pour co-investir dans des immeubles à restructurer en Régions.

La Société Foncière INEA n'a accordé aucun prêt et n'a constitué aucune garantie en faveur des membres du Directoire et du Conseil de surveillance.

Un pacte entre les actionnaires de Foncière INEA, signé en date du 30 décembre 2005 (avant la cotation des actions de la société), organisait une procédure de préemption en cas de cession d'actions à un tiers comme en cas de cession entre actionnaires ainsi qu'un droit de retrait des minoritaires en cas de cession par les actionnaires majoritaires. Il instituait en outre un Comité d'investissement. Ce contrat a pris fin par anticipation le jour de l'admission des titres de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et a été remplacé par un nouveau pacte, conclu entre les actionnaires de Foncière INEA détenteurs d'au moins 1 % du capital de la Société, et dont l'objet est la mise en place d'une procédure de préférence en cas de cession de titres entre certains actionnaires. Ce pacte a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à des conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Il n'existe pas à la connaissance de la Société d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Directoire et/ou du Conseil de surveillance a été sélectionné en tant que tel.

2.3 RÉMUNÉRATIONS (RFA)

2.3.1 DIRECTOIRE

Les membres du Directoire ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat social chez Foncière INEA.

Ils sont rémunérés par la Sarl GEST qui facture elle-même Foncière INEA au titre des prestations de services rendues par la société GEST au profit de Foncière INEA.

Les règlements effectués par Foncière INEA au profit de GEST au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

- année 2009 : 2 009 586 euros ;
- année 2010 : 2 556 232 euros ;
- année 2011 : 2 499 693 euros.

Les rémunérations nettes annuelles, en qualité de Cogérants de la société GEST, de Monsieur Philippe Rosio (qui est également Président du Directoire de Foncière INEA) et de Madame Arline Gaujal-Kempler (qui est également Directeur général de Foncière INEA), ont été, pour chacun d'entre eux, au titre des trois derniers exercices, les suivantes :

- exercice 2009 : 225 000 euros ;
- exercice 2010 : 225 000 euros ;
- exercice 2011 : 263 000 euros.

La rémunération « nette annuelle » signifie que les charges sociales et accessoires y attachés sont intégralement payés et pris en charge par la Société GEST.

Foncière INEA dispose depuis le 7 décembre 2006 d'une assurance « Responsabilité Civile » (RC) des Mandataires Sociaux auprès de Chartis, étendue aux dirigeants personnes physiques et morales, offrant un plafond de garantie de 5 M€ par an moyennant une prime de 11 400 euros HT pour l'exercice 2011.

Rappelons que Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance ; la Société n'ayant émis/créé aucune de ces valeurs mobilières. Ils n'ont pas souscrit aux actions à bons de souscriptions d'actions (ABSA) auxquelles étaient attachés des bons de souscription d'actions (BSA) et ne détiennent donc aucun BSA.

Foncière INEA ne souscrit pour eux deux à aucun régime de retraite complémentaire. Elle ne leur versera aucune indemnité de quelque sorte que ce soit et aucun avantage dû ou susceptible d'être dû à raison de la cessation de leur mandat social.

Il s'avère inutile de reproduire ici les tableaux préconisés par l'AMF et ce, par souci d'allègement du présent Document de référence, excepté le tableau n° 10 ci-dessous qui donne une parfaite lisibilité de l'absence de rémunération ou avantage :

TABLEAU N° 10 (RECOMMANDATION AMF)

	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
Dirigeants mandataires sociaux								
Philippe Rosio Président du Directoire Début mandat (renouvelé): 11/02/2011 Fin mandat : 10/02/2017		▲		▲		▲		▲
Arline Gaujal-Kempler Directeur général et membre du Directoire Début mandat (renouvelé): 11/02/2011 Fin mandat : 10/02/2017		▲		▲		▲		▲

La Société n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2011 aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages

2.3.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attentifs à la meilleure transparence sur les rémunérations en matière de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, nous fournissons ci-après, sous la forme des tableaux standardisés préconisés par l'AMF, l'ensemble des informations au titre de l'exercice 2011 (avec comparatif exercice 2010) portant sur les rémunérations et avantages perçus pour la période considérée par les membres du Conseil de surveillance, mandataires sociaux.

Cependant, les membres du Conseil de surveillance n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance – la Société n'ayant émis/créé aucune de ces valeurs mobilières, seuls les tableaux numérotés 3 et 8 applicables au cas particulier sont ci-dessous insérés (les autres tableaux non applicables n'étant pas reproduits par souci d'allègement). Il est rappelé que la Société et ses filiales n'ont conclu avec les Membres du Conseil de surveillance aucun contrat de travail, n'ont souscrit au bénéfice de ces derniers à aucun régime de retraite complémentaire et n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat.

TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF)

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants				
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2010		Montants versés au cours de l'exercice 2011	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
Alain Juliard	néant pour Conseil de surveillance néant pour Comité d'audit	néant	néant pour Conseil de surveillance néant pour Comité d'audit	néant
Claude Heurteux	néant	néant	néant	néant
Créserfi	4 500 €	néant	6 000 €	néant
Jean-Louis Fort	7 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 500 € (pour Comité d'audit)	néant	7 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 500 € (pour Comité d'audit)	néant
Marc-Olivier Laurent	4 500 €	néant	4 500 €	néant
Compagnie Foncière de Développement	4 500 €	néant	6 000 €	néant
Vincent Hollard	4 500 €	néant	6 000 €	néant
SCI Résidence Cala Bianca (Pierre Belmudes)	na	na	6 000 €	néant
Serimnir Fund (Eric Grabli)	na	na	4 500 €	néant
Luce Gendry	na	na	4 500 €	néant
Lucie Maurel-Aubert	na	na	4 500 €	néant
Jean-Marc Espalioux	na	na	4 500 €	néant
Total	48 000 €	néant	55 000 €	néant

TABLEAU N° 8 (RECOMMANDATION AMF)

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions y compris également les autres instruments financiers donnant accès au capital (dont BSA)

Information sur les bons de souscription d'actions (BSA)

Dates d'Assemblées	7 mai 2010
Date du Directoire	22 novembre 2010 (+ délibérations du Président du Directoire des 22 novembre 2010, 29 novembre et 6 décembre 2010)
Nombre total de BSA attachés aux ABSA émises par Foncière INEA :	824 655
Membres du Conseil directement concernés	Néant

Un projet de distribution, au titre de l'exercice 2012 en cours, de jetons de présence à verser aux membres du Conseil de surveillance (y compris aux membres du Comité d'audit) et au Censeur portant sur un montant de 67 500 euros sera soumis aux suffrages des actionnaires

Il est rappelé que :

Le Président du Conseil de surveillance, Monsieur Alain Juliard, est rémunéré par la SARL GEST qui facture elle-même Foncière INEA au titre des prestations de services qu'elle assure au profit de cette dernière (Voir 8.2.1 « Contrat de prestation de services avec GEST »).

Monsieur Alain Juliard, Président du Conseil de surveillance, a perçu au titre des trois derniers exercices, en sa qualité de cogérant de la SARL GEST, les rémunérations suivantes :

- au titre de l'exercice 2009 : néant
- au titre de l'exercice 2010 à 50 000 euros bruts ;
- au titre de l'exercice 2011 à 50 000 euros bruts.

Rappelons encore que les membres du Comité d'audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation. Les sommes perçues à ce titre pour les deux derniers exercices sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

Membres du Comité d'audit :	Exercice 2010	Exercice 2011
Jean-Louis Fort, Alain Juliard, Arnaud de Marcellus, Jean-Marc Espalioux et Daniel Fruchart	2 500 euros au total pour Jean-Louis Fort et un ancien membre (Alain Juliard et Daniel Fruchart ne percevant aucun jeton de présence)	1 500 euros pour Jean-Louis Fort, (les autres membres ne percevant aucun jeton de présence)

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

Aucune opération n'a été effectuée sur les titres de la société au cours de l'exercice 2011 par Monsieur Alain Juliard (Président du Conseil de surveillance), Monsieur Philippe Rosio (Président du Directoire) et par Madame Arline Gaujal-Kempler (Directeur général).

2.4 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL (RFA)

Rapport du Président du Conseil de surveillance sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société

(Comptes de l'exercice 2011)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, nous vous rendons compte, aux termes du présent rapport établi, en notre qualité de Président du Conseil de surveillance, des points suivants mentionnés à l'article précité relatif aux :

- Code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère volontairement Foncière INEA (ci-dessous dénommée « Foncière INEA ou INEA ou la Société ») ; composition du Conseil de surveillance et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, conditions de préparation et d'organisation de ses travaux au cours de l'exercice 2011 (paragraphe 1 ci-dessous) ;
- Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Foncière INEA au cours de l'exercice 2011 en détaillant notamment celles de ces procédures qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière pour les comptes sociaux et le cas échéant pour les comptes consolidés ;
- Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale (paragraphe 3 ci-dessous).

En application de la réglementation en vigueur, nous vous précisons également au paragraphe 5 ci-dessous, les principes et les règles arrêtés par le Conseil de surveillance pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Vous trouverez au paragraphe 5 ci-dessous une communication s'agissant des informations sur la structure du capital et sur la publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce (éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique).

Nous vous signalons enfin que Foncière INEA, dans le cadre de ses travaux préparatoires à l'établissement du présent rapport établi au titre de l'exercice 2011, s'est appuyée principalement, à des fins d'analyse et de vérification de ses pratiques et procédures dans les matières objets des présentes, sur le « rapport annuel 2011 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » mis en ligne le 13 décembre 2011 qui comporte un chapitre relatif au contrôle interne et à la gestion des risques (visant la recommandation de l'AMF du 22 juillet 2010 relative au cadre de référence intitulé « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne »).

Elle a également pris connaissance du 3^e rapport annuel sur le Code AFEP-Medef de novembre 2011 édité par l'organisation du même nom et s'est en outre référée au rapport du groupe de travail de l'AMF « Rapport final sur le Comité d'audit » (mis en ligne le 22 juillet 2010).

1 Code de gouvernement d'entreprise, composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance au cours de l'exercice 2011

La Société est dotée d'une structure duale de gouvernance avec un Directoire et un Conseil de surveillance, sachant qu'elle s'appuie en outre sur des comités spécialisés et sur un Censeur.

1.1 Code de gouvernement d'entreprise

En application des articles L. 225-37 alinéas 6 et suivants et L. 225-68 du Code de commerce et des recommandations de l'AMF, nous vous précisons que Foncière INEA se réfère volontairement au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-Medef d'avril 2010 (qui consolide les recommandations publiées antérieurement) comme Code de gouvernement d'entreprise dont elle applique toutes les recommandations à l'exception du Comité de sélection ou des nominations des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux et du Comité des rémunérations.

Ces missions incombent actuellement au Conseil de surveillance qui a à nouveau estimé que la constitution en son sein de tels comités n'était pas une priorité actuellement, rappelant que la Société fait partie des « capitalisations moyennes » et que le Conseil fonctionne très bien ainsi.

Le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-Medef précité (ci-après dénommé le Code AFEP-Medef) est disponible sur le site internet du Medef www.code-afep-medef.com.

La Société applique également les recommandations AFEP-Medef-AMF concernant les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (au cas particulier membres du Directoire, Président et Directeur général).

Soucieuse d'améliorer la lisibilité et la comparabilité de son information, elle a opté pour la présentation standardisée recommandée par l'AMF (lorsqu'elle trouve à s'appliquer).

1.2 Composition du Conseil de surveillance et Règlement intérieur – représentation équilibrée des hommes et des femmes au Conseil d'INEA

Rappelons tout d'abord que le renouvellement en bloc des membres du Conseil a été abordé par le Conseil lors de sa séance du 11 février 2011. Celui-ci a réfléchi sur l'opportunité de mettre en place pour l'avenir un système d'échelonnement dans le temps de la durée des mandats des membres du Conseil et ce, afin de se conformer aux prescriptions du Code AFEP-Medef en la matière, recommandant en effet que « l'échelonnement des mandats soit organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs (ou membres du Conseil de surveillance). »

Il a donc été proposé aux actionnaires, lors de l'Assemblée du 10 mai 2011, de voter en faveur du projet qui leur était soumis de modifier la durée des mandats des membres du Conseil et donc l'article 22 des statuts, afin que la société soit autorisée par ses statuts à procéder à un renouvellement plus harmonieux des mandats sociaux.

Les actionnaires ayant suivi les propositions du Directoire, le Conseil est composé à ce jour de douze membres dont les mandats ont des durées échelonnées de 2, 3 ou 4 ans selon les cas.

Les actionnaires ont aussi approuvé la nomination de deux femmes au sein du Conseil (Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert)- la Société ayant soumis à leurs suffrages sa volonté de suivre les prescriptions (entérinées aujourd'hui par le Code de commerce en son article L. 225-18-1) du Code AFEP-Medef relatives à une représentation équilibrée entre les femmes et les hommes au sein du Conseil.

Les membres du Conseil de surveillance sont par leurs parcours professionnels, s'agissant d'Alain Juliard, Claude Heurteux, Jean-Louis Fort et Arnaud de Marcellus (pour Créserfi) ou par leurs fonctions actuelles, s'agissant de Marc-Olivier Laurent et Pierre Adier (pour Compagnie Foncière de Développement) des personnalités aguerries à la fois dans le secteur immobilier dans lequel évolue Foncière INEA et au sens large dans le secteur financier. Les derniers « arrivés » Eric Grabli (pour Serimnir Fund) et Jean-Marc Espalioux ainsi que Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert ont acquis via leur carrière professionnelle une connaissance approfondie dans divers secteurs d'activité au travers d'ensembles cotés ou non et mettent ces expériences diverses au service du développement de Foncière INEA.

Le Conseil de surveillance, à l'occasion de sa séance du 13 février 2012, a débattu, comme le requiert le Code AFEP-Medef, sur la situation personnelle des 12 membres du Conseil de surveillance, au regard des critères « d'indépendance » définis par ledit Code AFEP-Medef, et ce afin de prévenir les risques de conflit d'intérêts éventuels, savoir :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, de sa société mère ou d'une société consolidée et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur (ici membre du Conseil) ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur (ici membre du Conseil) ;
- ne pas être, directement ou indirectement, client, fournisseur, banquier d'affaire ou de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être administrateur (ou membre du Conseil) de la Société depuis plus de 12 ans ;
- ne pas être, contrôler ou représenter un actionnaire détenant seul ou de concert plus de 10 % du capital ou des droits de vote au sein des assemblées de la Société.

Après examen, il en a conclu que pouvaient être qualifiés « d'indépendants » au sens de la réglementation précitée : Claude Heurteux, Arnaud de Marcellus (représentant de la société Crédit et Services Financiers (Créserfi)), Jean-Louis Fort, Pierre Adier (représentant la société Compagnie Financière de Développement), Vincent Hollard, Pierre Belmudes (représentant la Société du Club Résidence de Cala Bianca), Jean-Marc Espalioux, Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert.

Foncière INEA compte donc 9 membres « indépendants » sur les 12 personnes composant le Conseil, ce qui est « un bon point » pour la Société, puisque l'article 8 du Code AFEP-Medef recommande que la part des administrateurs indépendants soit au moins de la moitié des membres du Conseil dans les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle et d'un tiers au moins dans les sociétés contrôlées.

Nous vous signalons que le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil de surveillance ainsi que le tableau (n° 3 préconisé par l'AMF) « sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants » (ici les membres du Conseil) sont mentionnés dans le rapport du Directoire aux paragraphes 2.2.3, 2.2.4 et 2.3.2 auquel nous faisons renvoi express.

Nous vous rappelons enfin concernant le Conseil que :

- en application de l'article 21 des statuts, chaque membre du Conseil de surveillance détient au moins une action (et pour ceux détenant plus d'une action, citons notamment Claude Heurteux via ses sociétés actionnaires, Créserfi, Marc-Olivier Laurent, la SCI du Club Résidence de Cala Bianca, Compagnie Foncière de Développement et Serimnir Fund) ;
- le Conseil de surveillance, à toute époque de l'année et au moins quatre fois par an, opère les vérifications et les contrôles de la gestion de la Société par le Directoire qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime nécessaire à l'accomplissement de sa mission. Il autorise le Directoire, dans les conditions et limites fixées par les textes en vigueur, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la société, ou encore à céder des immeubles par nature, à céder totalement ou partiellement des participations et à constituer des sûretés ;

- le Conseil fonctionne, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en application, et en outre selon les statuts de la Société et le Règlement intérieur propre au Conseil de surveillance, étant rappelé que ce règlement a institué un comité spécialisé dit « d'Audit » (voir ci-dessous) et fournit par ailleurs des précisions quant à la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication.

1.3 Fréquences des réunions du Conseil de surveillance

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil a siégé 4 fois, soit les 11 février, 10 mai, 2 septembre et 6 décembre 2011 et a été en mesure, lors de chaque séance, de valablement délibérer du fait de la présence de plus de la moitié de ses membres, sachant que ces derniers se sont tous prononcés en faveur des projets qui leur étaient soumis (sauf le cas échéant, abstention légale).

Le Conseil du 11 février 2011 avait notamment inscrit à son ordre du jour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, le compte rendu du Directoire sur l'activité de la Société en 2010, le compte rendu du Comité d'audit et un point concernant le fonctionnement du Conseil. Dix membres sur les douze en fonction étaient présents, sachant que les Commissaires aux comptes titulaires, Messieurs Benoît Audibert (pour la Société PricewaterhouseCoopers Audit – PWC Audit) et Franck Noël (pour la Société KPMG-Audit), étaient présents ainsi que les Censeurs.

Le Conseil du 10 mai 2011 a quant à lui procédé au renouvellement du Président et du Vice-Président du Conseil de surveillance et du Comité d'audit et a statué sur le compte-rendu d'activité du Directoire établi au titre du premier trimestre 2011. Le Conseil était au complet avec ses douze membres présents ; seul le censeur manquait.

Le Conseil du 2 septembre 2011 avait pour ordre du jour l'examen de l'activité de la société au titre du premier semestre et du deuxième trimestre 2011 et a statué notamment sur les points suivants : Avenant à un contrat de gestion d'actifs immobiliers conclu entre les sociétés Foncière de Bagan, Foncière INEA et Bagan AM ; Correction de la pondération des composants et changement d'estimation des durées d'amortissement des actifs de Foncière INEA ; Cessions d'actifs ; Autorisation de financement d'actifs ; Communiqué de Presse du 3 septembre 2011 sur les résultats du premier semestre 2011. Neuf membres sur les douze en fonction étaient présents ainsi que le Censeur.

Enfin, le Conseil du 6 décembre 2011 a traité de l'activité de la société au titre du troisième trimestre 2011 et a statué notamment sur les points suivants : Autorisation de financement d'actifs ; Autorisations de cessions d'actifs ; Examens des procédures de contrôle interne par les Commissaires aux comptes ; Calendrier juridique. Neuf membres sur les douze en fonction étaient présents ainsi que le Censeur.

Le taux de présence enregistré à chacune des séances du Conseil en 2011 est relativement stable et reflète près de 4/5^e des membres pour chaque séance.

1.4 Règles de répartition des jetons de présence et montants individuels des jetons de présence – Critères d'attribution

La Société a été autorisée par l'Assemblée générale de mai 2011 à verser aux membres du Conseil et au Censeur un total de 68 000 euros au titre de l'exercice 2011.

Foncière INEA a réparti les jetons de présence en tenant compte des demandes formulées par Monsieur Alain Juliard et par Monsieur Claude Heurteux, de ne percevoir aucun jeton de présence au titre de leur mandat respectif de Président et Vice-Président du Conseil de surveillance (et également pour Monsieur Juliard au titre de son mandat de membre du Comité d'audit).

Messieurs Vincent Hollard et Marc-Olivier Laurent, Créserfi, la Compagnie Foncière de Développement et la SCI Résidence Cala Bianca ont perçu un montant identique de jetons de présence, soit 6 000 euros chacun.

Monsieur Jean-Marc Espalioux, Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert ainsi que Serimnir Fund, entrés au Conseil en milieu d'année, ont reçu une somme moindre, soit 4 500 euros chacun.

Monsieur Jean-Louis Fort compte tenu de son appartenance au Comité d'audit qu'il préside a perçu un montant de jetons de présence supérieur à celui de ses collègues, soit la somme de 7 500 euros (dont 1 500 euros au titre de ses fonctions au Comité d'audit).

Le principe de base de répartition des jetons de présence chez Foncière INEA obéit à des critères d'expérience professionnelle et de compétence en prenant en compte le développement de Foncière INEA et la contribution personnelle de chaque membre au sein du Conseil.

1.5 Convocations et informations des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil sont convoqués aux séances du Conseil dans un délai suffisant pour leur permettre d'assister à ces réunions et reçoivent l'ensemble des documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Le Directoire communique trimestriellement au Président du Conseil de surveillance un état des participations, des opérations réalisées et de l'endettement de la Société.

Conformément aux statuts et à la réglementation en vigueur, le Directoire présente au Conseil de surveillance :

- une fois par trimestre au moins, un rapport retraçant les principaux actes, faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments permettant au Conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale et également l'information financière trimestrielle ;
- le rapport semestriel requis par l'article R. 232-13 du Code de commerce et les comptes semestriels ;
- après la clôture de chaque exercice, les comptes sociaux, les comptes consolidés et son rapport à l'Assemblée.

Le Conseil de surveillance présente à son tour à l'Assemblée annuelle ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels, sociaux et consolidés.

1.6 Censeur

Parmi les acteurs du contrôle interne, figure l'unique censeur que compte Foncière INEA pris en la personne de la Macif représentée par Monsieur Daniel Fruchart dont le mandat de 4 ans prendra fin en 2015.

Les fonctions du censeur sont définies dans le rapport du Directoire (paragraphe 2.2.5) auquel nous faisons renvoi express.

1.7 Comité d'audit

1.7.1 Mission du Comité d'audit

Il n'est pas inutile de rappeler les dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce :

« Au sein des personnes et entités dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, un comité spécialisé agissant sous la responsabilité, selon le cas, de l'organe chargé de l'administration ou de l'organe de surveillance assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. La composition de ce comité est fixée, selon le cas, par l'organe chargé de l'administration ou de la surveillance. Le comité ne peut comprendre que des membres de l'organe chargé de l'administration ou de la surveillance en fonctions dans la société, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction. Un membre au moins du comité doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable et être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par l'organe chargé de l'administration ou de la surveillance.

Sans préjudice des compétences des organes chargés de l'administration, de la direction et de la surveillance, ce comité est notamment chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels et le cas échéant consolidés par les Commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Il émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou l'organe exerçant une fonction analogue. Il rend compte régulièrement à l'organe collégial chargé de l'administration ou l'organe de surveillance de l'exercice de ses missions et l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée ».

Chez Foncière INEA, le comité spécialisé visé par l'article L. 823-19 du Code de commerce ci-dessus est dénommé « Comité d'audit ». Sa mission consiste à :

- fournir une assistance au Conseil de surveillance dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels ;
- examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil de surveillance ;
- entendre les Commissaires aux comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions ;
- examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers ;
- examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et formuler un avis sur les honoraires sollicités ;
- examiner périodiquement les dispositifs de gestion des risques afin de maintenir ces derniers à un niveau acceptable pour la société ainsi que les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société auprès du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes ;
- se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ou de risques ;
- et vérifier que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société.

1.7.2 Composition du Comité d'audit

Le Comité d'audit de Foncière INEA regroupe les cinq membres (c'est ici le nombre maximum), choisis par le Conseil en son sein (en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable), savoir :

- Monsieur Jean-Louis Fort, Président ;
- Monsieur Alain Juliard ;
- Monsieur Daniel Fruchart pour la Macif ;
- Monsieur Jean-Marc Espalioux ;
- Monsieur Arnaud de Marcellus.

Quatre des (cinq) membres sont à la fois « indépendants » (au sens des critères AFEP-Medef) et « dotés de compétences particulières en matière financière ou comptable ». Il s'agit de Messieurs Fort, Fruchart, Espalioux et de Marcellus, étant rappelé que la réglementation actuellement en vigueur, n'impose qu'un seul membre satisfaisant à ces deux critères.

En outre, aucun dirigeant (cette notion s'entendant du Président et des membres du Directoire, s'agissant des sociétés à conseil de surveillance et Directoire) n'est membre du Comité d'audit. Élu pour une durée d'un an renouvelable, le Comité d'audit a été renouvelé par le Conseil de surveillance du 10 mai 2011 pour une durée d'un an. Il sera donc soumis à renouvellement à l'issue de la prochaine Assemblée générale.

1.7.3 Rémunération du Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation, laquelle est mentionnée dans le rapport du Directoire au paragraphe 2.3.2 auquel il est fait renvoi express.

1.7.4 Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2011

Le Comité d'audit s'est réuni 2 fois en 2011 (comme en 2010 et 2009).

Lors de la réunion du 7 février 2011, les 4 membres composant à l'époque le Comité d'audit étaient présents ainsi que les Commissaires aux comptes.

Lors de la réunion du 30 août 2011, 5 membres (sur 5) étaient présents ainsi que les Commissaires aux comptes.

Les membres du Comité d'audit manifestent une totale implication dans leur mission. Leur présence à chaque séance (sauf absence exceptionnelle) ainsi que leur souci de précision, de compréhension et de rigueur dans leur charge de travail et dans leurs interventions le confirment.

Les recommandations et avis du Comité d'audit sont systématiquement diffusés verbalement par le Président du Comité d'audit auprès du Conseil de surveillance, sachant qu'il a été rendu compte des travaux du Comité d'audit tels qu'effectués lors des réunions précitées dans les procès-verbaux du Conseil de surveillance des 11 février et 2 septembre 2011. Les tâches du Comité d'audit sont ci-dessous mentionnées.

Lors de sa séance du 7 février 2011, le comité a examiné un ensemble de questions touchant notamment aux trois points ci-dessous mentionnés :

- Expertises Immobilières réalisées au 31 décembre 2010 par BNP Real Estate Expertises et DTZ Expertises sur les immeubles livrés et en cours de livraison.

Il a notamment :

- examiné les résultats des expertises immobilières au 31 décembre 2010 tels que ressortant de la liste des immeubles et tableau récapitulatif des expertises figurant dans les documents remis et a commenté l'approche *Cash flows* (expertise DTZ Immeuble Lyon Sunway),
- analysé l'évolution de l'actif net réévalué (ANR) (objet du document en annexe 2) ;

- Présentation Synthétique des Etats financiers consolidés au 31 décembre 2010

Le comité a notamment procédé à l'examen d'une synthèse des états financiers consolidés et des comptes sociaux au 31 décembre 2010, en demandant toutes explications utiles au Président du Directoire, prenant note de ses commentaires ; invitant ensuite les Commissaires aux comptes à faire part de leurs commentaires sur lesdits comptes et à formuler toutes observations jugées nécessaires ; ayant enfin vérifié avec ces derniers la parfaite tenue des comptes susvisés ; étant précisé que le Comité d'audit disposait du jeu complet desdits comptes (et de leurs annexes).

Il a pris connaissance du processus d'élaboration du projet du Document de référence au titre de l'exercice 2010, tel que ressortant des documents remis ;

- Évolution Réglementaire :

Le Comité d'audit a débattu sur les quatre points ci-dessous mentionnés, savoir :

- réflexion sur les codes régissant le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (Code AFEP-Medef *versus* code Middlednext),
- application des normes IFRS par les sociétés foncières cotées françaises et européennes (KPMG-FSIF 4^e édition décembre 2009),
- actualité en matière de Communication Financière (PWC janvier 2010),
- « Key Performances Indicators » - KPI – (PWC octobre 2010).

Le comité s'est prononcé en faveur du renouvellement, pour une durée de 6 exercices, de la Société PricewaterhouseCoopers Audit, co-Commissaire aux comptes titulaire dont le mandat expirait lors de la prochaine Assemblée 2011. En outre, il a pris acte de la décision de Monsieur Dominique Vienne, co-Commissaire aux comptes suppléant, de n'être pas renouvelé dans ses fonctions expirant en 2011 et a émis un avis favorable quant à la proposition de nommer Monsieur Yves Nicolas en ladite qualité.

Lors de sa séance du 30 août 2011, le comité a traité des points ci-dessous énumérés :

- Expertises Immobilières réalisées au 30 juin 2011 par BNP Real Estate Expertises et DTZ Expertises sur les immeubles livrés et en cours de construction

Le Comité d'audit, lors de cette séance, a pris connaissance des résultats des expertises immobilières faites en date du 30 juin 2011 tels que ressortant de la liste des immeubles et tableau récapitulatif des expertises figurant en annexe des documents remis, invitant le Président du Directoire à en faire le commentaire et donner toutes explications utiles sur la valorisation du patrimoine immobilier de la Société à la date précitée.

Il a d'autre part analysé et commenté l'évolution de l'actif net réévalué (ANR).

- **Présentation Synthétique des Etats financiers consolidés au 30 juin 2011**

Après une analyse minutieuse des documents comptables arrêtés au 30 juin 2011, doublée des commentaires du Président du Directoire, interrogé sur certains points, le Comité d'audit a donné la parole aux Commissaires aux comptes et entendu leurs observations sur les comptes semestriels 2011.

Il a pris connaissance du projet de Rapport financier semestriel au titre de la période courant du 1^{er} janvier au 30 juin 2011 (comprenant la plaquette des comptes arrêtés à ladite date) figurant dans les documents remis qui contenait des indications sur le changement de méthode comptable opéré par Foncière INEA (la Société, qui évaluait jusqu'au 31 décembre 2010 ses immeubles de placements selon la méthode du coût, ayant pris l'option, au 1^{er} janvier 2011, de changer de méthode comptable et de comptabiliser lesdits immeubles selon le modèle de la juste valeur). Puis, il a fait savoir qu'il n'avait aucune observation sur le fond du projet de Rapport précité qu'il a approuvé en tant que de besoin.

- **Points divers**

- Ajustements retenus pour la politique d'amortissement des biens immobiliers de Foncière INEA

Le Comité d'audit a examiné les tableaux relatifs à la politique d'amortissement initiale et ceux relatifs aux ajustements « bureaux » au 1^{er} janvier 2011 et « activités » au 1^{er} janvier 2011 et les a validés.

Rappelons *in fine* que le Président du conseil, à l'occasion de la réunion du 11 février 2011 et des échanges relatifs à l'autoévaluation du Conseil telle que préconisée par le Code AFEP-Medef a remis à chaque membre du Conseil un questionnaire détaillé à renseigner sur différents éléments servant d'outils d'évaluation quant à ses travaux et son fonctionnement.

De cette consultation à laquelle 9 des 12 membres du Conseil ont répondu, il en est ressorti que de l'avis desdits membres, les questions importantes étaient convenablement préparées et débattues en Conseil et que les membres disposaient d'éléments d'information pertinents, permettant de confirmer un fonctionnement pleinement satisfaisant du Conseil de surveillance et du Comité d'audit dont les membres consacrent à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaire.

Le Conseil du 13 février 2012 lors de sa nouvelle revue annuelle, dans le cadre d'une bonne pratique de gouvernement d'entreprise, a tiré les mêmes conclusions. Il a souligné la bonne adéquation aux tâches du Conseil du fonctionnement de celui-ci et la composition satisfaisante du Comité d'audit, faisant remarquer en outre l'interaction de qualité existant entre le Conseil et son Comité d'audit.

Il a rappelé qu'il aura recours en 2013 à une procédure plus formelle d'évaluation de ses travaux qu'il entend confier à un consultant extérieur sous la direction de deux membres « indépendants » du Conseil.

2 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Foncière INEA au cours de l'exercice 2011

2.1 Objectifs des procédures de gestion des risques et de contrôle interne

Si la prise de risque est inhérente à toute société soucieuse de développer sa croissance, cette dernière n'est pas démunie devant ces risques et peut mettre en place et utiliser un certain nombre d'outils pour gérer correctement lesdits risques et donc les maîtriser.

Les procédures de contrôle interne jouent donc un rôle clé dans la conduite des affaires et activités sociales.

Au sein de Foncière INEA, elles ont pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les opérations réalisées par la Société s'effectuent en conformité avec les dispositions statutaires de la Société, avec les lois et règlements propres aux sociétés commerciales, en application par ailleurs des instructions et orientations fixées par les organes sociaux d'une part et des normes professionnelles attachées aux opérations réalisées par la Société d'autre part et enfin dans le cadre du bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs.

Les procédures susvisées ont encore pour objectif de vérifier et veiller à ce que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société soient fiables et reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société. Elles tendent en outre à maintenir une bonne transmission des informations comptables et financières entre les différents acteurs. Le contrôle interne vise d'une façon générale à assurer la préservation des actifs, la maîtrise des activités de la société, l'efficacité de ses opérations et l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le contrôle interne comptable et financier a pour but de prévenir et détecter les fraudes et les irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible ; de s'assurer de la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle et ce, d'autant plus que ces éléments concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ; de veiller à la fiabilité des comptes publiés et des autres informations communiquées au marché.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques identifiés par la Société, en fonction de son type d'activité étant rappelé que l'activité principale de Foncière INEA est l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identiques et la gestion de ces participations.

Foncière INEA est bien consciente du fait que les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne sont complémentaires et participent ensemble à la maîtrise de la « sécurisation » des activités de la société. Elle se fait fort de suivre en continu et de manière conjuguée les deux processus attachés à « cette sécurisation ». Cependant, comme tout système de contrôle, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, même bien conçus et appliqués, ont des limites et ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs susvisés soient et seront atteints et donc par extension que les risques soient totalement éliminés. L'analyse des risques fait l'objet de développements dans le rapport du Directoire sous le paragraphe 1.8.

2.2 Organisation des procédures de gestion des risques et de contrôle interne

Au titre de son exercice 2011, la Société, lors de l'examen de ses processus de gestion des risques et de contrôle interne, s'est appuyée sur le cadre de référence « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne », mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010, sous la forme d'une prise de connaissance tant des principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne que des deux questionnaires du Guide. A ce sujet, elle effectue un travail de question/réponse au regard de celles des questions susceptibles de s'appliquer au contexte des pratiques et procédures d'INEA et à sa spécificité. Par cet outil de réflexion, l'objectif d'INEA est ainsi de s'assurer du bon fonctionnement des processus internes concourant à la sauvegarde de ses actifs qui ainsi préserve sa valeur et la réputation de la société.

Dans cette perspective, Foncière INEA s'est tout d'abord assurée que lors des six processus clés qui rythment son activité (à savoir l'acquisition d'un nouvel actif (seule ou en co-investissement), la livraison, la commercialisation, la gestion locative, le financement et le désinvestissement), les vérifications ci-dessous ont eu lieu :

- la vérification que les projets d'acquisition, de co-investissement et de vente de biens immobiliers dont les décisions y attachées sont prises collégialement par le Directoire ont fait l'objet d'une consultation du Comité des investissements institué par le Directoire (qui fait dans ce domaine un travail préparatoire d'analyse et de conseil) ;
- la vérification que les différentes parties prenantes à la revue, à l'analyse, à la surveillance et au suivi de la gestion des risques et du contrôle interne sont présentes et participent activement à raison de leur mission dans le cadre des six processus ci-dessus ;
- la vérification que les rôles et responsabilités des différents acteurs intervenant dans ces dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques sont rappelés, compris et assumés par tous, chacun en ce qui le concerne ;
- la vérification du bon circuit de collecte et de diffusion d'informations pertinentes et fiables permettant à chacun d'exercer ses attributions ;
- la vérification que les opérations attachées aux processus susvisés s'effectue conformément aux lois et règlements et que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- la vérification du suivi du bon fonctionnement des processus de gestion et de contrôle interne, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs ;
- le développement des processus et systèmes d'informations dans le but de satisfaire toujours plus les exigences de fiabilité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière liée aux six processus susvisés.

Il est rappelé s'agissant des différents acteurs intervenant dans les dispositifs de gestion et de contrôle appliqués par la Société que :

- le Directoire définit les dispositifs les mieux adaptés à la taille et à l'activité de la Société et informe le Conseil (et/ou le Comité d'audit) sur les points importants. Il assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants et veille à ce que les informations appropriées soient communiquées en temps voulu au Conseil et au Comité d'audit ;
- le Comité d'audit reçoit du Directoire les informations sur les travaux opérés par ce dernier sur l'identification et l'analyse des risques ; il fait le lien avec les informations publiées sur lesdits risques et formule toutes préconisations y attachées ; s'il détecte des signaux d'alerte, il en prévient le Directoire ;
- le Conseil de surveillance prend connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs précités et peut faire procéder aux contrôles et vérifications qu'il juge utiles ; sur le fond il veille à ce que les risques majeurs identifiés soient adossés aux stratégies et objectifs de la société et qu'ils soient pris en compte dans la gestion de la Société ;
- l'asset manager, la Société GEST ainsi que la Société Bagan Am (pour les actifs et biens immobiliers dans lesquels Foncière INEA co-investit aux côtés de la Société Foncière de Bagan), supervise les personnes ci-dessous gérant lesdits biens et actifs immobiliers ;
- les personnes en charge de la gestion locative des immeubles de Foncière INEA et des biens et actifs immobiliers codétenus par Foncière INEA et Foncière de Bagan, supervisées, assurent le quittancement et le recouvrement des loyers et des charges locatives, selon les normes réglementaires en vigueur en France et réalisent les opérations d'appel, de relance et d'enregistrement des règlements en tenant la Société informée de tout éventuel problème dans les délais nécessaires ; elles font une reddition annuelle des comptes en découlant.

Un expert-comptable indépendant est en charge de l'enregistrement comptable de l'ensemble des flux.

Les Commissaires aux comptes sans être partie prenante dans ces dispositifs prennent connaissance des travaux de l'audit interne. Ils présentent leurs observations sur le rapport du Président, pour celles des procédures de contrôle interne et de gestion des risques qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et attestent l'établissement des autres informations requises par la loi.

Les vérifications par les Commissaires aux comptes sont organisées en conséquence selon un calendrier de travail qui leur permet d'effectuer leurs diligences dans des délais satisfaisants et préalablement à la communication au marché des résultats et des comptes.

À titre d'exemple, on peut citer leur intervention en novembre et décembre 2011 dans le cadre de leur mission de commissariat aux comptes, sur le processus de Gestion Locative de Foncière INEA afin d'adapter la nature et l'étendue des travaux d'audit des Commissaires aux comptes lors de leur intervention sur les comptes clos au 31 décembre 2011 et sur les processus liés aux immeubles de placement et à l'arrêté des comptes.

Ils certifient les comptes et dans ce cadre peuvent identifier au cours de l'exercice des risques significatifs et des faiblesses majeures de contrôle interne pouvant avoir une incidence significative sur l'information comptable et financière.

Ces procédures de vérifications susvisées permettant d'identifier, surveiller, analyser et gérer de manière appropriée les risques significatifs recensés, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité ont été respectées.

A ce titre, des états de suivi ont été mis en place portant notamment sur les thèmes suivants :

- les frais généraux (refonte des états de suivi et d'analyse par nature) ;
- les emprunts en cours (suivi des différents frais d'emprunts, du service de ces emprunts, des couvertures éventuelles et du respect des covenants) ;
- la gestion locative, sur la base des états trimestriels communiqués par PGA (à titre d'exemple, refonte des états locatifs, suivi des avances de trésorerie accordées) ;
- l'évolution des valeurs d'expertises et donc de la variation de juste valeur des immeubles ;
- le résultat dégagé par chaque immeuble (comptabilité analytique).

2.3 Recensement et dispositif de gestion des risques

L'identification, l'analyse et la maîtrise des risques majeurs susceptibles d'être encourus par la Société est une préoccupation constante de Foncière INEA et des acteurs précités intervenant dans les dispositifs de gestion et de contrôle appliqués par la Société.

Foncière INEA a utilisé, au regard des procédures mises en place dans la société, le cadre de référence/ Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010.

Elle a procédé au titre de l'exercice 2011 à une revue générale des risques principaux significatifs que la Société rencontre ou pourrait rencontrer, qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs), en tenant compte des recommandations de l'AMF.

Elle a déclaré au paragraphe 1.8 du rapport du Directoire qu'il n'y avait pas d'autres risques significatifs hormis ceux qu'elle a présentés dans ledit rapport.

Pour toute information sur les facteurs de risques que la Société juge pertinents et significatifs, il est fait un renvoi express au paragraphe 1.8 du rapport du Directoire qui traite des risques dont la liste figure ci-après :

Risques opérationnels et environnementaux

- risques liés à l'environnement économique ;
- risques liés au patrimoine en blanc ;
- risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société ;
- risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société ;
- risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société ;
- risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers ;
- risque de dépendance à l'égard de certains locataires ;
- risques liés à l'expertise du portefeuille d'immeubles ;
- risques liés au retard ou à l'absence de livraison effective d'immeubles à construire dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») ;
- risques liés aux fluctuations de cours
- risques liés au contrat de management et de gestion conclu avec la Société Gest ;
- risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains dirigeants et membres du Conseil de surveillance clefs.

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.1 du rapport du Directoire.

Risques réglementaires, juridiques et fiscaux – Risques liés aux litiges

- risques liés à la réglementation immobilière ;
- risques liés aux évolutions issues du Grenelle de l'environnement (développement durable) ; risques liés à la réglementation des baux commerciaux ;
- risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC ;
- risques liés à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI ;
- risques liés à la détention du capital de Foncière INEA ;
- litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage.

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.2 du rapport du Directoire.

Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA

- risques liés au niveau d'endettement de la Société ;
- risques de liquidité ;

- risques de refinancement ;
- risques de crédit et/ou de contrepartie ;
- risques liés au taux d'intérêts ;
- risques liés aux engagements hors bilan ;
- risque sur instruments financiers autres qu'actions ;
- risque sur actions auto-détenues ;
- risques afférents aux Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (les « Obligations ») ;
- risques afférents aux actions nouvelles à provenir de l'exercice des Bons de souscription d'actions (les « BSA ») émis le 6 décembre 2010 et risques afférents auxdits BSA.

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.3 du rapport du Directoire.

Une fois ces risques identifiés, les différents acteurs en la matière et notamment les responsables du Comité d'audit et du contrôle interne de Foncière INEA analysent les conséquences possibles de l'occurrence dudit risque et du degré de maîtrise estimé. Ils tiennent compte des éventuelles expériences passées de la Société en matière de risques. Ils surveillent et contrôlent l'ensemble des risques ci-dessus dans la perspective de les réduire ou de les maîtriser toujours davantage.

La politique de prévention des risques de Foncière INEA est exposée dans le paragraphe 1.8 du Document de référence, sachant par ailleurs que les assurances sont détaillées au paragraphe 18.4 du rapport du Directoire.

Il existe un processus d'identification des risques menaçant les objectifs de la société, sachant que l'organisation actuelle a prouvé son efficacité en permettant à la Société de traverser la crise sans dommage en gardant notamment son rythme de développement.

Des dispositifs ont été mis en place pour identifier les principaux risques pouvant affecter le processus d'établissement des comptes. De ce point de vue, l'externalisation auprès d'un cabinet d'expertise comptable comme le fait de s'appuyer sur deux cabinets d'audit de grand renom est fort utile. Dans ce cadre, la corrélation des risques pouvant se réaliser en cascade est prise en compte, mais cet effet est rare pour le type d'activité d'INEA.

2.4 Élaboration et traitement du contrôle interne comptable et financier

Le Comité d'audit, acteur clé du contrôle interne comptable et financier chez INEA, s'est appuyé sur le cadre de référence/Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010, pour analyser le contrôle interne et comptable de la Société.

Il a vérifié que la Société disposait de rouages d'informations ayant pour objectif de répondre aux critères de fiabilité, de sincérité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière.

À cette fin, il est rappelé que la Société :

- bénéficie des services et des compétences des équipes d'un cabinet d'expertise comptable externe auxquelles la Société transmet de manière exhaustive et régulière toutes les informations et données chiffrées sur les opérations et autres événements de la Société, sachant que ces équipes traitent l'information comptable à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés, assurent la production des comptes ainsi que les déclarations fiscales ;
- s'appuie sur son collège de deux Commissaires aux comptes, lesquels, dans le cadre de leur mission, s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice. La Société tient compte en outre des observations que ces derniers peuvent formuler quant aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- établit des états financiers prévisionnels lui permettant notamment de contrôler l'information comptable produite par les services externes ;
- établit un rapport d'activité trimestriel ainsi qu'un rapport de trésorerie mensuel permettant de suivre les principaux indicateurs clés (activité commerciale, prévision de trésorerie, engagements hors bilan...) ;
- établit un budget révisé pour l'année en cours ; un budget initial pour l'année suivante est, quant à lui, établi avant la clôture de l'exercice en cours. Dans le cadre du processus budgétaire, la Société effectue un point sur les problèmes et décisions prioritaires concernant son activité et ses perspectives, ses besoins d'investissements, les contentieux éventuels auxquels elle est partie, etc.

Le Directoire est en charge de la communication des informations financières à l'ensemble des interlocuteurs concernés (analystes, investisseurs, etc.).

Le Comité d'audit valide en outre l'existence du processus de préparation des communiqués de presse à l'occasion de la publication des comptes annuels, semestriels et de l'information trimestrielle.

2.5 Contrôle interne applicable aux filiales

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la Société Foncière INEA et ses filiales ci-dessous visées intégrées globalement dans les comptes consolidés.

Il s'agit des sociétés ci-dessous :

- la Société SCI PA (contrôlée à 99 % par Foncière INEA) ;
- la SCI Alpha 11 Marbeuf (contrôlée à 100 % par Foncière INEA).

Il est précisé que ne seraient pas visées :

- la SAS Messagerie Développement, contrôlée à 22 %, pour laquelle le contrôle interne est assuré par l'actionnaire majoritaire ;
- le groupe des SCI et Snc dites « Bagan » dont Foncière INEA détient chez chacune 32,85 % du capital, dont le contrôle interne est assuré par Bagan Asset Management.
- INEA effectue cependant un contrôle interne sur ces deux sociétés.

2.6 Diligences, mises en œuvre et appréciation du dispositif de contrôle interne

L'élaboration du présent rapport s'est effectuée après que les membres du Conseil de surveillance, à l'occasion de la réunion du 13 février 2012, aient débattu sur le projet du présent rapport, en y apportant des modifications sur certains points, étant précisé que le Comité d'audit, lors de sa séance du 10 février 2012, a de son côté fait des commentaires et proposé des ajouts dont il a été tenu compte.

Le Président du conseil a indiqué que les procédures mises en œuvre au sein de la Société lui semblaient adéquates.

3. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales

En conformité avec l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est rappelé que les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales sont décrites aux articles 37 et 38 des statuts de la Société auquel il est fait renvoi express.

La participation des actionnaires de Foncière INEA aux Assemblées générales de la Société est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Rappelons néanmoins l'existence d'un droit de vote double attaché à toutes les actions nominatives entièrement libérées dès lors que ces dernières sont détenues depuis au moins deux ans.

Ce droit de vote double est plafonné à 20 % pour un même actionnaire (sous certaines conditions).

4. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

La Société n'est dotée d'aucun Comité des rémunérations.

Les jetons de présence des membres du Conseil de surveillance (incluant le censeur) et du Comité d'audit sont votés par les actionnaires. Ils sont ensuite répartis selon les précisions susvisées au paragraphe 1.4 susvisé des présentes.

Le Directoire ne perçoit aucune rémunération de Foncière INEA.

5. Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les informations concernant la structure du capital sont présentées dans le rapport de gestion de la Société sous le paragraphe 6.2.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière INEA sont présentés dans le rapport de gestion de la Société sous le paragraphe 6.2.7

Conclusion

Le contrôle interne et de gestion des risques est une préoccupation constante de Foncière INEA, car cette dernière est bien consciente que c'est en prévenant et maîtrisant correctement ses risques, via un processus de contrôle interne en amélioration constante, que la Société créera et préservera sa valeur, ses actifs, sa réputation et par extension conservera la confiance de ses actionnaires.

Elle se fait donc fort de poursuivre chaque année et d'amplifier la mise en place de processus adéquats de contrôle interne pour continuer à optimiser le dispositif existant dans un contexte d'évolution du cadre légal et réglementaire constant.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil de surveillance du 13 février 2012 et sera rendu public (selon les modalités de l'article 221-3 et 222-9 du Règlement général de l'AMF) en conformité avec les dispositions des articles L. 225-37 et L. 225-68 du Code de commerce.

Le Président du Conseil de surveillance

Alain Juliard

2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL (RFA)

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Foncière INEA

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

PricewaterhouseCoopers Audit
Département de KPMG S.A.

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

KPMG Audit

1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Foncière INEA

Aux actionnaires

FONCIÈRE INEA

7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Foncière INEA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de surveillance de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 56

3.2 INVESTISSEMENTS 56

3.2.1 Investissements réalisés au cours de l'exercice	56
3.2.2 Investissements en cours de réalisation	58

3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (RFA) 58

3.3.1 Bilan	58
3.3.2 Compte de résultat	58
3.3.3 Engagements hors bilan	58
3.3.4 Analyses	59

3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011 (RFA) 60

3.4.1 Bilan	60
3.4.2 Compte de résultat	60
3.4.3 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	60
3.4.4 Activités en matière de recherche et développement	61

3.5 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES (RFA) 61

3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS 61

3.7 DIVIDENDES 62

3.7.1 Dividendes versés au cours des cinq derniers exercices	62
3.7.2 Politique de distribution de dividendes	62
3.7.3 Proposition d'affectation du résultat	62
3.7.4 Proposition offerte aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions	63
3.7.5 Quitus aux mandataires sociaux	64

3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR 64

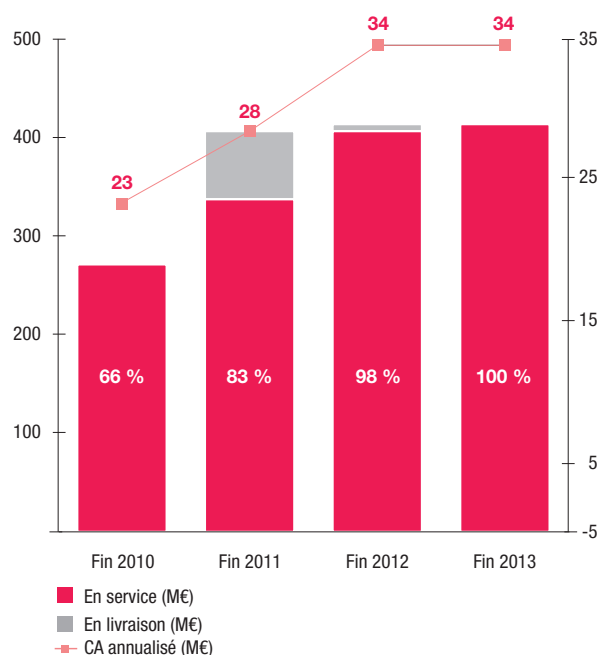
3.8.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	64
3.8.2 Perspectives d'avenir	64
3.8.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la société	64

3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2011, le patrimoine et les engagements immobiliers du Groupe Foncière INEA, soit le patrimoine livré et en cours de livraison, ressortent en valeur d'expertise droits compris à 440 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à la date d'introduction en Bourse de la Société (novembre 2006).

Pour l'année 2010, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 25 601 k€ (comptes consolidés) contre 22 005 k€ pour l'année 2010.

Les recettes locatives générées par le patrimoine constitué au 31 décembre 2011 devraient atteindre les 34 M€ d'ici fin 2012 sur une base annualisée.



3.2 INVESTISSEMENTS

3.2.1 INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Foncière INEA a de nouveau connu une forte croissance en 2011, sous l'effet des livraisons d'immeubles en construction au 31 décembre 2010 et des nouvelles acquisitions de l'année.

Ainsi, 15 immeubles et 44 788 m² nouveaux sont entrés dans le patrimoine en 2011 :

- 18 307 m² de bureaux à Nantes, Aix-en-Provence, Lyon, Metz ou encore Marseille ;
- 26 481 m² d'immeubles d'activité à Sénart et Saint-Denis.

Au cours de l'année, Foncière INEA a procédé à l'arbitrage :

- des sites de bureaux de Saint Herblain (1 immeuble) et Aix-en-Provence Durane (1 immeuble) ;
- d'une partie du site de Nancy Brabois (1 immeuble) ;
- et de deux lots d'un bâtiment du site Lille Eurasanté.

le tout pour 11,4 M€. Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value brute de 1,8 M€, faisant ressortir un taux de capitalisation inférieur à 7,5 % (en phase avec le niveau des expertises du 31 décembre 2010) :

- l'immeuble Saint Herblain E Nord a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 28 juin 2011 ;



- l'immeuble Aix-en-Provence Durane, a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 21 juin 2011 ;



- l'immeuble Nancy Brabois C a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 21 juin 2011.



Expertise du Patrimoine et ANR

La campagne d'expertise menée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISES et DTZ EXPERTISE en décembre 2011 a porté sur l'ensemble du patrimoine de Foncière INEA livré ou en cours de construction, à la seule exception des plateformes de messageries détenues par Messageries Développement, filiale à 22 % d'INEA.

Au 31 décembre 2011, la valeur de reconstitution (droits compris) des actifs expertisés y compris ceux mis en équivalence ressort ainsi à 408 M€, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,53 % (contre 7,64 % au 31 décembre 2010).

La valeur du patrimoine global est de 440 M€, comprenant :

- la valeur des immeubles expertisés, droits compris, de 408 M€ ;
- et la valeur d'acquisition des immeubles à livrer non expertisés, de 32 M€.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille enregistre une hausse de 2,1 %. L'essentiel de cette hausse résulte de la compression des taux de rendement (soit 11 bps).

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 de ces expertises.

L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation. Foncière INEA calcule son actif net réévalué selon la norme professionnelle EPRA appelée « *Triple Net Asset Value* » ou « NNNAV », qui prend en compte la valeur de marché de la dette

L'approche repose sur la revalorisation des actifs immobiliers qui ont été repris pour leur valeur d'expertise hors droits (NNNAV dit « hors droits ») telle qu'elle ressort des rapports d'expertise réalisés par BNP Paribas Real Estate Expertises.

Le NNNAV hors droits correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé, impactés de la valeur de la dette et des instruments financiers.

Le NNNAV hors droits par action correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre d'actions ordinaires minoré du nombre d'actions que la société détient en autocontrôle.

Le NNNAV droits compris correspond au NNNAV hors droits auquel a été ajouté un montant représentant 1,80 % de la valeur économique des actifs immobiliers qui correspond aux frais d'acquisition à considérer compte tenu du fait que les biens sont neufs (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

Les NNAV hors droits et droits compris au 31 décembre 2011 sont les suivants :

EPRA - € par action ⁽¹⁾	31/12/2011	31/12/2010	Δ 12 mois
Nombre d'actions	4 132 261	4 126 651	
NNNAV (hors droits)	45,4	41,3	+ 10 %
NNNAV (droits compris)	48,4	43,6	+ 11 %

(1) Nombre d'actions ordinaires – actions propres

Les NNNAV par action au 31 décembre 2011 sont en progression de 10 à 11 % sur 12 mois.

La hausse de l'ANR valide la pertinence du positionnement de Foncière INEA sur des actifs neufs, en Régions, répondant à la demande des utilisateurs.

Le cours de Bourse au 8 mars 2012 (38,55 €) présente une décote de 15 % à 20 % par rapport à aux NNNAV (cf. paragraphe 2.1.6.1.11 ci-après).

3.2.2 INVESTISSEMENTS EN COURS DE RÉALISATION

Les principaux investissements en cours de réalisation sont des opérations menées respectivement à Lyon Gerland et Aix-en-Provence, et concernent des immeubles de bureaux « nouvelle génération » de type BBC (bâtiment basse consommation), acquis en l'état futur d'achèvement auprès de promoteurs de premier rang.

3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (RFA)

Quatre ans après son introduction en Bourse et au regard à la fois de la résistance et de la faible volatilité des marchés régionaux, Foncière INEA a décidé d'opter à compter du 1^{er} janvier 2011 pour la méthode de la juste valeur.

3.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2011, le montant net des actifs non courants s'élève à 367,1 M€, contre 287,2 M€ au titre de l'exercice 2010 ce qui représente une augmentation de 27,8 %, tandis que les actifs courants ressortent à 21,2 M€, à rapprocher de 65,8 M€ en 2010.

Ces derniers correspondent notamment à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie pour 14,3 M€, contre 21,3 M€ au 31 décembre 2010.

Il en ressort au 31 décembre 2011 un actif total de 388,3 M€, contre 353,1 M€ l'an passé.

Au 31 décembre 2011, les capitaux propres consolidés se montent à 171,9 M€, à comparer à 159,7 M€ au titre de l'exercice 2010.

Les passifs non courants et courants augmentent de 11,9 %, passant de 193,3 M€ au 31 décembre 2010 à 216,3 M€ au 31 décembre 2011.

3.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Les résultats au 31 décembre 2011 confirment à nouveau la solidité du modèle développé par Foncière INEA et la pertinence du positionnement de cette dernière sur des actifs neufs, situés en Régions, répondant à la demande des utilisateurs, avec un chiffre d'affaires de 25,6 M€, en hausse de 16 % par rapport aux réalisations de l'exercice précédent qui atteignaient 22,0 M€.

Au 31 décembre 2011, le résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles s'établit à 16,9 M€, en progression de 12,3 % par rapport à l'an passé, à l'instar du résultat opérationnel net, qui ressort à 27,7 M€ contre 20,1 M€ en 2010.

Il en ressort un résultat net de 18,5 M€, en progression de 42 % par rapport à 2010 (12,9 M€).

Par ailleurs, les arbitrages réalisés en 2011 dans de bonnes conditions financières pour INEA démontrent l'attrait du patrimoine de la Société.

3.3.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

La présentation des engagements hors bilan porte sur les engagements significatifs. Ces derniers sont présentés dans les annexes aux comptes note 19 en page 89 du présent Document de référence auxquelles il est fait expressément renvoi.

3.3.4 ANALYSES

3.3.4.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

La présentation exhaustive des facteurs pouvant avoir un impact sur les résultats est réalisée au travers du recensement des risques (paragraphe 1.8 en page 20 « risques opérationnels et environnementaux/risques juridiques/ risques de marché »).

3.3.4.2 Analyse de la croissance

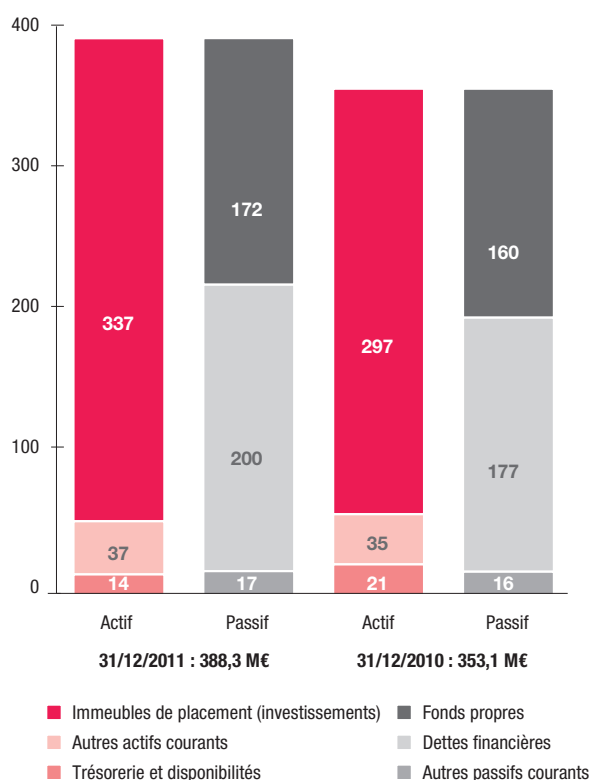
Sur une base consolidée, la progression du chiffre d'affaires (+ 16 %) uniquement composé des loyers facturés, traduit la montée en puissance du patrimoine de Foncière INEA, à savoir la mise en service des immeubles acquis qui entraîne l'accroissement des recettes locatives. Cette croissance durable se poursuivra en 2012.

3.3.4.3 Analyse de la rentabilité

Les résultats 2011 confirment la solidité du modèle développé par Foncière INEA consistant à investir sur des actifs neufs en Régions, avec une progression significative de l'ensemble des indicateurs opérationnels.

3.3.4.4 Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière saine qu'elle considère adaptée à ses objectifs et qui lui permet notamment d'investir (voir paragraphe 1.5 en page 12 « Stratégie »).



La société et ses filiales présentent au 31 décembre 2011 un niveau d'endettement limité eu égard tant à la valeur d'acquisition qu'à la valeur d'expertise de son patrimoine. Ainsi l'endettement financier net s'élève à 180 millions d'euros.

Le ratio Loan-to-Value « LTV » s'élève à 40 % au 31 décembre 2011 contre 34 % en 2010, en considérant les fonds issus de l'OCEANE qui est « à la monnaie » comme de futurs fonds propres.

La rentabilité du portefeuille et un endettement maîtrisé permettent à la Société de respecter les différents covenants qui lui sont appliqués et ceux qu'elle se fixe elle-même pour objectifs :

	covenants	31/12/2011	objectifs internes
LTV ⁽¹⁾	< 70 %	40 %	< 50 %
DSCR ⁽²⁾	> 1,1	1,3	1,3 - 1,4
ICR ⁽³⁾	> 1,5	2,3	> 2,8

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport, à une date donnée, entre, d'une part, le montant ou l'encours en principal d'un prêt immobilier et d'autre part, la valeur de marché du ou des actifs immobiliers financés par ce prêt.

Ce ratio permet de mesurer la quotité d'endettement allouée à un ou plusieurs actifs immobiliers et par conséquent permet au prêteur de s'assurer que la valeur de marché des actifs immobiliers qu'il finance permettra de rembourser le prêt. L'Océane, qui est « à la monnaie », est considérée comme des fonds propres.

(2) Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre l'EBITDA (EBITDA courant augmenté des plus-values sur cessions réalisées) 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 l'EBITDA d'une part et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers d'autre part).

Le test des ratios de covenants a lieu plusieurs fois dans l'année par la Société pour son compte propre. Les expertises ont lieu 2 fois par an, au 30 juin et au 31 décembre.

Refinancement bancaire

Au 31 décembre 2011, Foncière INEA a financé 100 % de ses engagements.

La trésorerie disponible s'élève à 14,3 M€ au 31 décembre 2011.

La variation des capitaux propres consolidés tient compte de la juste valeur des instruments financiers de couverture.

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (durée résiduelle moyenne de 7 ans), maîtrisé (amortissement moyen 4 % par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2015. La dette est entièrement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêt et le taux moyen au 31 décembre 11 ressort à 4,7 % (4,8 % avec OCEANE).

3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011 (RFA)

Il n'est pas inutile de rappeler que le contrôle fiscal dont la société a fait l'objet au titre des exercices 2006 à 2008, n'a donné lieu à aucun redressement.

3.4.1 BILAN

Au 31 décembre 2011, le total du bilan annuel de Foncière INEA ressort à 334,4 M€ contre 315,9 M€ au 31 décembre 2010.

Les capitaux propres se montent à 130,8 M€, contre 134,5 M€ au 31 décembre 2010.

3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires net de l'exercice clos le 31 décembre 2011, d'un montant de 24,9 M€ reflète une augmentation de 15,7 % par rapport au chiffre d'affaires d'un montant de 21,5 M€ au 31 décembre 2010.

Le résultat net comptable de l'exercice 2011 ressort en un bénéfice de 1,2 M€, à comparer au bénéfice net de 2,8 M€ au titre de l'exercice 2010.

3.4.3 DÉPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

3.4.4 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

En application de l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

Foncière INEA est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité, notamment à travers le contrat de services conclu avec GEST décrit au paragraphe 8.2.1 en page 161.

3.5 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES (RFA)

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations annexé aux comptes annuels mentionne les indicateurs clés en particulier le chiffre d'affaires et le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Nous vous invitons par conséquent à le consulter en page 113 des présentes, s'agissant plus particulièrement des deux filiales ci-dessous dont Foncière INEA assure en outre la gestion :

- filiale à 99 %, à savoir la SCI PA dont le siège social est à Gennevilliers (92) et qui ne détient plus aucun actif immobilier ;
- filiale à 100 %, à savoir la SCI ALPHA 11 MARBEUF dont le siège social est à Gennevilliers (92) et qui détient un actif immobilier.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation figure à l'annexe des comptes consolidés page 84 des présentes.

Au titre des co-investissements réalisés avec Foncière de BAGAN, Foncière INEA a pris en 2011 une participation de 32,85 % dans le capital des sociétés suivantes : SCI Bagan Limoges, SCI Bagan Lyon Stella, SCI Bagan Marseille, SCI Bagan Nantes, SCI Bagan Orléans, SCI Bagan Villebon, SCI Bagan Lyon et SNC Bagan (se reporter pour plus d'information en page 74 du présent Document de référence).

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital de Foncière INEA.

3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Information sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de Foncière INEA (article L. 441-6-1 alinéa 1 issu de la loi 2008-776 du 4 août 2008)

Dettes	31/12/2011	31/12/2010
A 30 jours au 31 décembre	178 703 €	239 949 €

Ces montants concernent uniquement les fournisseurs d'exploitation. A ces montants s'ajoutent les jetons de présence restant à verser ainsi que les factures non parvenues pour un montant global (au 31 décembre 2011) de 1 827 015 euros (contre 1 717 396 euros au 31 décembre 2010).

3.7 DIVIDENDES

3.7.1 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions composant le capital	Nominal
2010	4 987 387,20 €	4 156 156	14,39
2009	3 831 213,50 €	3 331 490	14,39
2008	2 986 958 €	2 765 702	14,66
2007	2 986 958 €	2 765 702	14,66
2006	Néant	2 765 702	14,66

3.7.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC telles que détaillées au paragraphe 1.4.2 ci-avant du présent Document de référence page 11. En particulier, au moins 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2012 au titre de l'exercice 2011), et au moins 50 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation. Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC seront intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suivra celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, à travers des sociétés de personnes ou à travers des filiales ayant opté pour le statut SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux distributions qui seront effectuées par la SAS Messageries Développement dont les actions sont détenues à 22 % par Foncière INEA.

3.7.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2011 d'un montant de 1 243 434 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 30 394 euros, ressort en un bénéfice disponible de 1 273 828 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2011 à 67 691 190 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 3 983 674 euros sur le compte « Primes d'Emission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 1 273 828 euros, formerait un résultat distribuable de 5 257 502 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 5 257 502 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 62 172 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 1 243 434 euros),
 - ce qui laisserait un résultat distribuable de 5 195 330 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 5 195 330 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 1 211 656 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 3 983 674 euros prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2011 ressortirait donc pour chacune des 4 156 264 actions à 1,25 €.

Il est précisé que :

- le montant distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 6 mars 2012 et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions émises entre cette date et la date de paiement de ce dividende en cas d'éventuel exercice de bons de souscription d'actions (BSA) ou de conversion d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (Océanes),
 - en fonction de l'éventuel paiement du dividende en actions, si l'option y attachée est exercée, sous réserve sur ce dernier point du vote des actionnaires en faveur des 4^e et 12^e résolutions soumises à l'Assemblée relatives à l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions ;
- le montant distribué sera payable à compter du 20 juin 2012 ;

- au cas où, lors de la mise en paiement de la distribution, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au montant de la distribution non versé en raison de la détention desdites actions, serait affecté au compte report à nouveau.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves, autres que la réserve légale, ont été auparavant répartis.

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

Le montant non imposable de la distribution ressortira à 3 983 674 €, soit pour chacune des 4 156 264 actions un montant unitaire de 0,96 € (0,958474726 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 1 211 656 €, soit pour chacune des 4 156 264 actions un montant unitaire de 0,29 € (0,291525274 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2012, étant prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,29 € par action), seront soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158,3-2° du Code général des impôts) et de l'abattement fixe annuel (visé à l'article 158,3-5° du Code général des impôts). Ces revenus ne pourront pas être soumis sur option au prélèvement forfaitaire libératoire (visé à l'article 117 *quater* du Code général des impôts).

En outre, les revenus imposables distribués et payés en 2011 (0,64 € par action) et qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,64 € par action) seront également obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif, sans application de l'abattement de 40 % et de l'abattement fixe annuel. Dans le cas où ces revenus auraient été soumis sur option au prélèvement libératoire prévu à l'article 117 *quater* du Code général des impôts, le montant de ce prélèvement sera imputable sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2011.

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

	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010
Nombre d'actions	2 765 702	3 331 490	4 156 156
Dividende net par action	1,08 € ⁽¹⁾	1,15 € ⁽¹⁾	1,20 €

(1) Montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

Il sera demandé aux actionnaires de constater que la distribution susvisée de primes d'émission donnera lieu à une information des porteurs des Océanes et des BSA émis par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux Océanes et de la parité d'exercice des BSA et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux Océanes et aux BSA.

3.7.4 PROPOSITION OFFERTE AUX ACTIONNAIRES D'OPTER POUR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE EN NUMÉRAIRE OU EN ACTIONS

Sous réserve que les actionnaires votent en faveur du projet de la modification de l'article 52 des statuts afin que cet article prévoie expressément la possibilité d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende, il sera proposé aux actionnaires (le capital étant entièrement libéré) une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions à concurrence de la somme de 1,25 € par action.

Cette option portera sur la totalité du dividende unitaire.

Conformément à la loi, le prix de l'action nouvelle remise en paiement du dividende sera au minimum égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision de la mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 21 mai 2012 jusqu'au 1^{er} juin 2012 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 1^{er} juin 2012, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 20 juin 2012.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 20 juin 2012.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance à la date de leur création.

Il sera demandé aux actionnaires de donner tous pouvoirs au Directoire (pour une durée expirant lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012) avec faculté de délégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre cette opération, constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions, modifier les statuts en conséquence et procéder aux formalités de publicité.

3.7.5 QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve tant au Président du Directoire de la Société qu'au Directoire de la Société ainsi qu'aux membres du Conseil de surveillance et aux Censeurs (pour ces derniers *pro rata temporis*) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

3.8.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

En 2011, les loyers de Foncière INEA ont atteint 25,6 millions d'euros, en progression de 16 % et ce, malgré les cessions réalisées.

En incluant les loyers issus des opérations de co-investissements (qui ne sont pas compris dans le chiffre d'affaires consolidé mais repris directement au sein du résultat des sociétés mises en équivalence), la progression atteint 20 %, performance supérieure à l'objectif annoncé de 15 %.

Cette croissance était attendue, avec les livraisons effectives des parcs d'activité nouvelle génération « Innovespace » (25 161 m² à Sénart et Saint-Denis) et des opérations de bureaux BBC d'Aix-en-Provence et Metz (3 543 m²), et a été accentuée par les acquisitions d'immeubles de bureaux loués (5 885 m² à Nantes Beaulim et Lyon Innovalia).

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation du patrimoine livré s'élève à 89 %. Par ailleurs, les programmes en construction, dont la livraison est prévue en 2012 et 2013, sont déjà pré-loués à 70 % (100 % en tenant compte des garanties locatives).

Foncière INEA entend poursuivre en 2012 sa stratégie de développement sur les marchés régionaux afin de proposer aux entreprises utilisatrices des immeubles neufs, performants par rapport aux normes environnementales en vigueur et attractifs en termes de loyer, sans rompre sa politique d'arbitrage de ses actifs « murs ».

3.8.2 PERSPECTIVES D'AVENIR

L'année 2012 sera à nouveau synonyme d'une croissance solide de l'ensemble des indicateurs de Foncière INEA, notamment grâce à la montée en puissance du patrimoine et des perspectives de co-investissements avec Foncière de BAGAN. Deux tendances devraient se confirmer sur les marchés en Régions :

- une tension de la demande sur les produits neufs, renforçant une raréfaction des biens neufs à moyen terme ;
- l'inadaptation des stocks existant à la demande, car constitués pour la grande majorité de locaux de seconde main dont l'obsolescence relative devrait encore s'accroître suite aux effets attendus du « Grenelle de l'environnement ».

Dans ce contexte, Foncière INEA est bien positionnée.

La Société a communiqué au Marché, fin 2010, ses objectifs et tendances à horizon 2014 sur 3 indicateurs (loyers, *cash flow* par action et ANR de liquidation par action) qui sont les suivants :

- de l'ordre de 15 % par an minimum pour son chiffre d'affaires ;
- de l'ordre de 8 % par an pour son *cash flow* par action ;
- de l'ordre de 5 % par an pour son ANR de liquidation par action, sous le seul effet mécanique de l'amortissement de la dette.

Ces objectifs ont été atteints au titre de l'exercice 2011.

Pour 2012/2013, les perspectives de développement sont fortes. Ainsi, près de 20 % du patrimoine reste encore à livrer dans les 2 ans à venir, à l'image des opérations bureaux en VEFA des immeubles BBC de Lyon Sunway ou encore d'Aix Ensoleillé (Ywood Business Nexity), le premier parc tertiaire à énergie positive en bois massif de France, qui sera livré fin 2012. De même, les opérations de co-investissements notamment en matière d'actifs à restructurer sont appelées à se développer.

3.8.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE DE LA SOCIÉTÉ

A la connaissance de la société et à la date du présent document, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de Foncière INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2011.

COMPTES CONSOLIDÉS (RFA)

4

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	66	4.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	70
4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	67	4.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	92
État des flux de trésorerie consolidés	68		
4.3 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	69		

Comptes consolidés 2009

Les comptes consolidés 2009 ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, sont incorporés par référence au Document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 14 avril 2010 sous le numéro R. 10-021.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2009 figurent aux pages 178 à 215 du Document de référence mentionné ci-dessus.

Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2009 figure en pages 236 et 237 avec les comptes historiques correspondants aux pages 178 à 215 du Document de référence enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 14 avril 2010 sous le numéro R. 10-021 et est incorporé par référence au document précité.

Comptes consolidés 2010

Les comptes consolidés 2010 ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, sont incorporés par référence au Document de référence déposé à l'Autorité des Marchés Financiers le 4 avril 2011 sous le numéro D. 11-0231.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2010 figurent aux pages 181 à 218 du Document de référence mentionné ci-dessus.

Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 2010 figure en pages 239 à 241 avec les comptes historiques correspondants aux pages 181 à 218 du Document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 4 avril 2011 sous le numéro D. 11-0231 et est incorporé par référence au document précité.

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2011

COMPTE DE RÉSULTAT AU FORMAT EPRA

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2011	31/12/2010 retraité
Loyers bruts	4	25 601	22 005
Charges locatives	5	(5 159)	(4 335)
Loyers nets		20 442	17 670
Autres produits		-	-
Frais de fonctionnement	5	(4 894)	(4 498)
EBITDA		15 548	13 172
Dotation aux amortissements hors immeubles		(30)	(37)
SME	10	1 105	594
EBIT		16 623	13 729
Résultat des cessions d'actifs	9	256	1 295
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		16 879	15 024
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des SME	9 & 10	10 836	5 055
Résultat opérationnel net		27 715	20 079
Produits financiers	6	683	676
Charges financières	6	(10 212)	(8 169)
Résultat avant impôt		18 186	12 586
Impôt sur les résultats		329	409
RÉSULTAT NET		18 515	12 995
Résultat par actions (euros)		4,48	3,85
Résultat dilué par actions (euros)		4,12	3,85

Résultat global	Notes	31/12/2011	31/12/2010 retraité
Résultat de la période		18 515	12 995
Autres éléments du résultat global (somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
Couverture de flux de trésorerie	2.2.11	(1 508)	(1 914)
Corrections d'erreurs	2.1.6		(55)
Total des autres éléments du résultat global		(1 508)	(1 969)
RÉSULTAT GLOBAL		17 007	11 026

4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010 retraité	01/01/2010 retraité
Actif				
Immobilisations incorporelles		5	11	17
Immobilisations corporelles	9	64	59	87
Immeubles de placement	9	336 566	271 735	231 420
Participations dans des entreprises associées	10	18 764	11 105	6 534
Autres actifs financiers	11	10 026	3 022	4 374
Impôts différés actifs	16	1 662	1 333	924
Total actifs non courants		367 087	287 265	243 356
Clients et autres débiteurs	12.2	6 604	19 486	7 048
Créances d'impôt sur le résultat	12.2			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	14 340	21 300	18 621
Actifs non courants destinés à être cédés	11	290	25 033	18 735
Total actifs courants		21 234	65 819	44 404
TOTAL ACTIF		388 321	353 084	287 760
Capitaux propres				
Capital social	14	59 463	59 382	47 629
Primes d'émission	14	67 376	69 581	54 620
Réserves		26 609	17 759	21 159
Résultat de la période		18 515	12 995	169
Capitaux propres part du Groupe		171 963	159 717	123 577
Intérêts minoritaires		-	-	
CAPITAUX PROPRES		171 963	159 717	123 577
Passif				
Dettes financières	15	199 789	177 211	152 825
Total passifs non courants		199 789	177 211	152 825
Fournisseurs et autres créditeurs	17	6 559	7 923	4 188
Dettes d'impôts sur le résultat				225
Autres dettes financières	15	10 010	8 233	6 945
Total passifs courants		16 569	16 156	11 358
TOTAL PASSIFS		216 358	193 367	164 183
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		388 321	353 084	287 760

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
31 décembre 2011

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2011	31/12/2010 retraité
Résultat net consolidé		18 515	12 995
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		101	23
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(7 292)	(4 879)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
-/+ Autres produits et charges calculés		(48)	950
-/+ Plus et moins-values de cession		(737)	(1 813)
-/+ Profits et pertes de dilution		0	0
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(4 650)	(722)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		5 889	6 554
+ Coût de l'endettement financier net		10 135	7 389
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(329)	(409)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		15 695	13 534
Impôt payé		0	(225)
Intérêts payés		(10 074)	(7 231)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		2 035	(1 103)
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		7 656	4 975
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	9		(4)
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	9	(45 181)	(60 326)
Cessions d'immeubles de placement		21 923	7 622
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise		(2 889)	(2 088)
Dividendes reçus des sociétés mis en équivalence		227	0
Titres de placement nantis		0	223
Autres investissements financiers		(7 004)	376
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(32 924)	(54 197)
Augmentations de capital	13	4	30 512
Frais imputés sur la prime d'émission		(20)	(1 271)
Achats et reventes d'actions propres		234	(342)
Résultat sur actions propres			0
Remboursements d'emprunts		(14 535)	(16 131)
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(4 957)	(3 807)
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Augmentation des dettes financières	15	37 616	42 945
Actif financier			
Flux de trésorerie des activités de financement		18 342	51 906
Variation nette de trésorerie		(6 926)	2 684
Trésorerie à l'ouverture		21 265	18 581
Trésorerie à la clôture		14 339	21 265

4.3 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2011

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Total au 31 décembre 2009 non retraité		47 629	54 620	5 112	(7 813)	3 786	103 334	1	103 335
Impact de la Juste Valeur au 01/01/2009				23 860			23 860		23 860
Impact de la Juste Valeur en 2009						(3 618)	(3 618)		(3 618)
Total retraité au 1^{er} janvier 2010		47 629	54 620	28 972	(7 813)	169	123 577	1	123 578
Variations de capital (ABSA)		11 867	17 374				29 241		29 241
Opérations sur titres auto-détenus		(113)	(207)				(320)		(320)
Variation de Swap					(1 915)		(1 915)		(1 915)
Affectation du résultat 2009				3 786		(3 786)			
Distribution de dividendes			(2 206)	(1 601)			(3 807)		(3 807)
Résultat Net de la période						3 217	3 217		3 217
Correction liée aux amortissements	2.1.5			205			205		205
Correction d'erreur commissions non-utilisations	2.1.5			(55)			(55)		(55)
Affectation impact résultat 2009 après retraitement				(3 618)		3 618			
Total au 31 décembre 2010 non retraité		59 383	69 582	7 447	(9 727)	3 217	129 901	1	129 902
Impact de la Juste Valeur au 01/01/2010				20 243			20 243		20 243
Impact de la Juste Valeur en 2010				(205)		9 778	9 573		9 573
Total retraité au 1^{er} janvier 2011		59 383	69 582	27 485	(9 727)	12 995	159 717	1	159 718
Variations de capital (ABSA)		1	2				4		4
Opérations sur titres auto-détenus		79	131				210		210
Variation de Swap					(1 508)		(1 508)		(1 508)
Affectation du résultat 2010				3 217		(3 217)			
Distribution de dividendes			(2 319)	(2 638)			(4 957)		(4 957)
Résultat Net de la période						18 516	18 516		18 516
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission			(20)				(20)		(20)
Affectation impact résultat 2010 après retraitement				9 778		(9 778)			
Total du résultat global									
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2011		59 463	67 376	37 842	(11 236)	18 515	171 962	1	171 962

4.4 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2011

NOTE 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

La société mère et tête de groupe, Foncière INEA est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine).

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 59 808 307,99 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Les immeubles livrés au titre de l'année 2011 concernent six opérations soit 6 bâtiments pour un total de 49 216 milliers d'euros :

- la tranche 2 d'Innovespace Sénart d'une superficie de 8 285 m² ;
- Innovespace Saint-Denis d'une superficie de 16 876 m² ;
- Nantes Célestin II d'une superficie de 3 731 m² ;
- Lyon Techlid d'une superficie de 2 154 m² ;
- Aix Victoire d'une superficie de 1 275 m² ;
- Metz Pacifica d'une superficie de 2 267 m².

Les acquisitions au cours de l'année 2011 ont porté sur deux opérations soit 5 bâtiments pour un total de 9 139 milliers d'euros :

- Aix Ensoleillé composé de 4 bâtiments d'une superficie de 5 785 m² ;
- Bordeaux Signal (3 855 m² – sous promesse).

Les cessions ont porté pour 11 448 milliers d'euros sur :

- le bâtiment E de l'immeuble de St Herblain Exapole d'une superficie de 1 322 m² ;
- le bâtiment de C de l'immeuble de Nancy Brabois d'une superficie de 1 146 m² ;
- la totalité de l'immeuble de Aix Petit Arbois d'une superficie de 2 872 m² ;
- et sur 502 m² du bâtiment D de l'immeuble de Loos Eurasanté.

Les principales opérations figurant à l'actif au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

1. Montpellier – Perols – A – B ;
2. Orléans – Semdo Droits de l'Homme ;
3. Nantes – Le Prisme ;
4. Marseille – Les Baronnie ;
5. Toulouse Bruguières – Adamantis ;
6. Villiers – Jardins Brabois ;
7. Entzheim – Santos Dumont ;
8. Mérignac – Le Châtelier ;
9. Champigny SCI ALPHA 137 M ;
10. Orléans – Sogeprom ;
11. Meaux Parc des Platanes ;
12. Dijon-ZAC Valmy AB-C-E ;
13. Saint Etienne/ COGEDIM ;
14. Metz – Harmony Parc ;
15. Reims – Euréka 1-2-3 ;
16. Wittelsheim 68 – ZAC Joseph Else ;

17. Maxeville 54 -Parc Zénith ;
18. Lille – Château Blanc H-I ;
19. Lille – Eurasanté A-B-C-D ;
20. Champigny CBI 200 M ;
21. Champigny CBI 220 M ;
22. Saint Herblain Exapole H ;
23. Villiers – Brabois A-B ;
24. SPB Le Havre ;
25. St Ouen Staci 1 et 4 ;
26. St Jean d'Ilac ;
27. St Denis ;
28. Rennes Val d'Orson ;
29. Mérignac ESG ;
30. Crèche Plateau des Signes ;
31. Tours – Centrale gare ;
32. Nantes Cambridge ;
33. Nancy Victor ;
34. MAN Avriillé ;
45. Portefeuille EST qui, outre Holtzheim, est composé de Strasbourg Durance/ Nantes Célestin/ Niederhausbergen ;
35. Montpellier Mistral ;
36. Sénart – Lieusaint ;
37. Sophia Clara ;
38. Man Woippy ;
39. Man Lesquin ;
40. Reims Le Roosevelt ;
41. Metz Pacifica ;
42. Lyon Sunway ;
43. Nantes Celestin Beaulim 2 ;
44. Aix en Provence L'enseillée ;
45. Aix en Provence Ste Victoire ;
46. Lyon Techlid.

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

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

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

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

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés à l'exception du point suivant : le Groupe a choisi de changer en 2011 la méthode de comptabilisation de ses immeubles de placement qui sont dorénavant comptabilisés à leur juste valeur, conformément à IAS 40 –

« Immeubles de placement ». Les variations de juste valeur des immeubles de placement détenus sont donc désormais comptabilisées en compte de résultat. Les exercices comparatifs présentés ont été retraités pour tenir compte de ce changement de méthode conformément à la norme IAS 8 – « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ». L'ensemble des éléments d'information requis par cette norme sont présentés en note 2.1.2 de la présente annexe.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2011 et qui trouvent à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- révision d'IAS 24 – Information relative aux parties liées ;
- amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de mai 2010, notamment IAS 1 Révisée – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global.

L'application de ces nouveaux textes n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2011.

Les principales nouvelles interprétations et amendements de normes impactant les exercices ouverts, selon le cas, à compter du 1^{er} juillet 2010, 1^{er} février 2010 ou 1^{er} janvier 2011 et qui ne trouvent pas à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- amendement d'IAS 32 – Instruments financiers – Classement des droits de souscription émis en devise ;
- amendement d'IFRS 1 – Exemption limitée de présentation des informations comparatives IFRS 7 pour les 1^{ers} adoptants ;
- amendement d'IFRIC 14 – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum ;
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres ;
- amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de mai 2010 notamment :
 - IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères,
 - IAS 28 et 31 – Participation dans des entreprises associées et co-entreprises,
 - IAS 32, 39 et IFRS 7 – Instruments financiers – Présentation/ comptabilisation et évaluation informations à fournir – notamment amendement suite à la révision d'IFRS 3,
 - IFRS 1 – Première adoption des IFRS,
 - IFRS 3 – Regroupement d'entreprises,
 - IFRS 8 – Secteurs opérationnels,
 - IFRIC 13 – Programmes de fidélisation clients.

Il n'existe pas de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour la période considérée.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC, non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2011 mais toutefois applicables par anticipation car interprétant des textes déjà adoptés par l'Union européenne n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

La direction n'a pas identifié à ce jour de projets de normes et interprétations non encore applicables de droit ou par anticipation, qui seraient susceptibles d'avoir un impact significatif sur les états financiers du groupe Foncière INEA. La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.6.

2.1.2 Changement de méthode comptable

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

Foncière INEA évaluait jusqu'au 31 décembre 2010, ces immeubles de placements selon la méthode du coût.

Au 1^{er} janvier 2011, Foncière INEA a pris l'option de changer de méthode comptable, et de comptabiliser donc ces immeubles après leur comptabilisation initiale selon le modèle de la juste valeur.

Foncière INEA considère que la comptabilisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur fournit une information plus pertinente de la performance financière de ses actifs, donne aux utilisateurs des états financiers une meilleure compréhension des risques associés et est une méthode de comptabilisation largement pratiquée dans les foncières cotées.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Les variations de juste valeur des immeubles de placements seront donc dorénavant comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total immeubles de placement	Actifs non courants destinés à la cession	Sociétés mise en équivalence	Total
Valeur au 01/01/2010 non retraité	219 981	15 845	620	236 446
Impact de la Juste valeur au 01/01/2010	11 439	2 890	5 914	20 243
Au 01/01/2010 (retraité)	231 420	18 735	6 534	256 689
Valeur au 31/12/2010 non retraité	251 617	21 717	4 722	278 056
Impact de la Juste valeur au 01/01/2010	11 439	2 890	5 914	20 243
Impact de la Juste Valeur en 2010 (a)	8 679	426	469	9 574
A la clôture au 31/12/2010 (retraité)	271 735	25 033	11 105	307 873

2.1.3 Principes de préparation des états financiers

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement du Groupe.

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

Les comptes ont été arrêtés par le Directoire le 13 février 2012.

2.1.4 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux de Foncière INEA ainsi que ceux de ses filiales, dont la société dispose, directement ou indirectement, de la majorité des droits de vote. Cet ensemble forme le Groupe.

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle, c'est-à-dire le pouvoir de diriger leurs politiques financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Les états financiers des filiales sont consolidés en suivant la méthode de l'intégration globale, et les intérêts minoritaires sont déterminés sur la base du pourcentage d'intérêt. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote de la filiale.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

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

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

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

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

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

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

La valeur des *goodwill* est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Entreprises associées

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %.

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

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

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au *pro rata* de leurs justes valeurs.

Les entités dans le périmètre de consolidation du Groupe sont les suivantes :

Sociétés	Siège social	31 décembre 2011		31 décembre 2010	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers				
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	99 %	IG ⁽¹⁾	99 %
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris	MEQ	22 %	MEQ	22 %
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOUIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF ACTIVITE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	-	-

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

(1) Acquisition d'actif (IFRS 3.4).

NA : non applicable.

2.1.5 Information sectorielle

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

Les immeubles ont tous la même nature. Bien qu'ils soient gérés individuellement par le principal décideur opérationnel, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon, aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

2.1.6 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

Comme indiqué dans la note 2.2.12, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations de niveau 2.

Évaluation des immeubles de placements

Comme indiqué dans la note 2.2.1, la juste valeur des immeubles de placements est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

Jugement portant sur les contrats de location :

Les contrats de crédit-bail conclus par Foncière INEA sont des contrats de location financement puisque les risques et avantages desdits contrats sont transférés au preneur.

Décision concernant la CVAE :

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacé par la Contribution Économique Territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions :

- la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne Taxe Professionnelle ;
- la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Foncière INEA a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Foncière INEA considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante :

- le **coût d'entrée** des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition, et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Crédits-bails immobiliers acquis

Les contrats de location-financement tels que définis par IAS 17, acquis par le Groupe, sont inscrits en Immeubles de placement, à l'actif, et en Dettes financières, au passif, à la valeur actualisée des paiements minimaux restant dus au titre de la location à la date de leur acquisition. Au cours de l'année 2011 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

La valeur portée à l'actif est augmentée de la valeur d'acquisition des contrats, ainsi que de leur coût d'acquisition.

Chaque loyer restant dû est ventilé entre la charge financière, comptabilisée au compte de résultat, et l'amortissement de la dette.

Aucun impôt différé n'est à constater sur les crédits-bails immobiliers acquis ou conclus postérieurement au 1^{er} janvier 2005.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

La valorisation des immeubles détenus par Foncière INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de Foncière INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

La méthode retenue est indiquée en note 2.2.3 « Détermination de la juste valeur des immeubles de placement ».

Les immeubles en cours de construction ont fait l'objet d'expertise et ont été comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts restant à engager.

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles.

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des progiciels acquis, sont amorties sur cinq ans. Leurs frais d'installation sont amortis sur un an.

2.2.3 Détermination de la juste valeur des immeubles de placements

L'ensemble du parc immobilier de Foncière INEA a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE Expertises et DTZ.

Les immeubles ont été évalués suivant la méthode de capitalisation des loyers ou dans des cas particuliers par actualisation des flux futurs (DCF). Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,53 %.

2.2.4 Reconnaissance du revenu

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe Foncière INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS 17.

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IAS 17 et SIC 15.

Vente d'actifs

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées s'il y a perte de valeur.

Une dépréciation complémentaire du poste client pour un montant total de 152 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2011, et une reprise de 81 milliers d'euros soit une dépréciation totale de 251 milliers d'euros.

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

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

2.2.7 Actifs destinés à être cédés

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant (s) est classé comme détenu en vue de la vente comme suite :

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

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

Un actif non courant est classé comme détenu en vue de la vente après autorisation du Conseil de surveillance puis décision du Directoire lorsque la vente est hautement probable.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires, d'emprunts bancaires amortissables, et des passifs liés aux contrats de location-financement. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23R (cf. 2.2.11 ci-dessous).

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

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

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

Foncière INEA développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des swaps de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de la période pour la part inefficace.

A chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée. Foncière INEA a conclu avec ce tiers, un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

Foncière INEA a choisi le principe du swap hypothétique (*Hypothetical Derivative Method*). Proposée par le FASB (*Financial Accounting Standard Board*), cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de *Cash Flow Hedge*. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

Les autres actifs financiers sont explicités à la note 11.1 ci-après.

Les instruments financiers hybrides, du type OCEANE, sont comptabilisés en une composante « passif » et une composante « capitaux propres », déterminées à l'origine, conformément à IAS 32. Les coûts de transaction liés à l'émission de ces instruments financiers sont affectés aux composantes « passif » et « capitaux propres » de l'instrument au *pro rata* de la répartition du produit de l'émission. La composante « passif » suit le même traitement comptable que celui des dettes financières présenté au paragraphe 2.2.10.

Foncière INEA a émis des ABSA au cours de l'exercice 2010. Un bon de souscription d'actions (BSA) est une vente d'option d'achat (*call*) sur actions propres qui permet au détenteur de l'instrument de souscrire ou d'acheter des actions de la société. En IFRS, il est qualifié de dérivé (IAS 39.AG13).

En conséquence, pour pouvoir répondre à la définition d'un instrument de capitaux propres, il ne doit pouvoir se dénouer – quel que soit le cas de figure – que par l'échange d'un nombre fixe d'actions contre un montant fixe de trésorerie ou d'un autre actif financier (IAS 32.16b ii et .26). Dans le cadre de cette opération, un BSA est attaché à chaque action nouvelle et permettra de souscrire, à compter du 6 décembre 2010 et jusqu'au 30 septembre 2012, à une action nouvelle à émettre au prix de 40,70 euros. Ils sont donc assimilés à un instrument de capitaux propres. Les

coûts de transaction portant sur l'émission de ces ABSA ont été portés en déduction des capitaux propres dans la mesure où il s'agit de coûts marginaux directement attribuables à la transaction portant sur les capitaux propres et qui auraient été évités autrement

2.2.12 Contrats de location

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

En 2007, le Groupe a acquis sept contrats de crédit-bail immobilier, dont un par prise de participation de 100 % d'ALPHA. Ils ont été comptabilisés selon les règles prévues par IAS 17 pour la location-financement (cf. note 2.2.1).

Deux de ces crédits-bails immobilier ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipé l'un en 2009 puis l'autre au cours du premier semestre 2010.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

Jusqu'au 31 décembre 2006, les sociétés faisant partie du périmètre étaient soumises à l'Impôt sur les Sociétés à l'exception de PA qui est fiscalement translucide et dont l'impôt sur le résultat taxable est acquitté par Foncière INEA.

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est de 33,33 %.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

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

NOTE 3. GESTION DES RISQUES

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

Risque de marché

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

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

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

Risque de crédit

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

Risque de liquidité

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

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 8 et 15 ans).

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 14 339 K€ au 31 décembre 2011 (contre 21 231 K€ au 31 décembre 2010) conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèque ou privilège de prêteurs de deniers.

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 8 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit en général un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IAS 39 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 4,74 % (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 10,73 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et 6,61 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2011.

Pour mémoire il est rappelé que l'endettement de la société (emprunts hypothécaires), est soit à taux fixe soit à taux variable couverts, très majoritairement, à près de 100 %. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société a été de les swapper (*swaps* amortissables) pour la totalité du montant et de la durée ; les *swaps* amortissables « reprenant » les échéanciers d'emprunts.

NOTE 4. PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées au titre des locations des immeubles.

Contrats de location simple – Bailleurs

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

Paielements minima futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Moins d'1 an	18 565	17 306
De 1 à 5 ans	36 606	41 669
Plus de 5 ans	3 816	7 776
Paielements minimaux	58 987	66 751

NOTE 5. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Honoraires de gestion (Gest)	2 500	2 556
Charges locatives refacturées	5 159	4 335
Autres charges d'exploitation	2 120	1 952
TOTAL	9 779	8 843

La variation des autres charges d'exploitation s'explique par la vacance & les charges locatives non refacturables pour 280 milliers d'euros

NOTE 6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Rémunération des placements	683	748
Part inefficace sur instruments de couverture	25	(45)
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat		(27)
SOUS/TOTAL	708	676
Intérêts sur emprunts bancaires	(10 237)	(8 169)
SOUS/TOTAL	(10 237)	(8 169)
TOTAL	(9 529)	(7 493)

NOTE 7. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010 retraité
Résultat avant impôt	18 515	12 586
Impôt théorique calculé au taux légal	6 172	4 195
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	(6 501)	(4 604)
Impôt effectif	(329)	(409)

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

Au cas particulier, Foncière INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan Toulouse Parc du canal, la SCI Bagan Toulouse Capitouls, la SCI Bagan Lyon Bron, la SCI Bagan IDF Activité, la SCI Bagan IDF Bureaux, la SCI Bagan Paris et la SCI Bagan Sud-est., SCI Bagan Limoges, SCI Bagan Lyon Stella, SCI Bagan Marseille, SCI Bagan Nantes, SCI Bagan Villebon, SCI Bagan Lyon, SCI Bagan Orléans et la SNC Bagan.

Messagerie Développement SAS, étant détenue à 22 %, n'a pas pu opter pour ce régime.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun. Au 31 décembre 2011, la charge d'impôt sur les sociétés sur ces activités est restée négligeable.

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

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

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

Détermination des résultats

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

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

Conséquences de l'option

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

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (*exit tax*) calculé au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 16,5 %. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

L'impôt de 16,5 % s'appliquera sur cette base.

NOTE 8. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010 retraité
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	18 515	12 995
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 132 261	3 374 295
Résultat de base par action (en €/action)	4,48	3,85

Résultat dilué

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

A noter que l'émission des Océanes et des ABSA ont un effet dilutif, au cours de l'exercice, sur le résultat dilué par action.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010 retraité
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	18 515	12 995
Ajustements par type d'actions dilutives	2 243	
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	20 758	12 995
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 132 261	3 374 295
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger	910 894	-
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	5 043 155	3 374 295
Résultat dilué par action (en €/action)	4,12	3,85

NOTE 9. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre 2010

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ^(a)	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
Pour mémoire						
VNC au 01/01/2010 ^(a)	33 123	145 921	40 937	219 981	87	87
Impact de la Juste valeur au 01/01/2010 (+)		2 442	758	3 200		
Impact de la Juste valeur au 01/01/2010 (-)						
Retraitement des amortissements		8 239		8 239		
Au 01/01/2010 (retraité)	33 123	156 602	41 695	231 420	87	87
A l'ouverture (valeurs brutes)	33 123	154 160	40 937	228 220	150	150
Augmentations	18 840	76 895	10 830	106 565		0
Diminutions	(4 536)	(28 103)	(38 150)	(70 789)	(4)	(4)
A la clôture 31/12/2010 (valeurs brutes)	47 427	202 952	13 617	263 996	146	146
Cumul amortissements au 01/01/2010		(8 239)		(8 239)	(63)	(63)
Dotations		(5 376)		(5 376)	(24)	(24)
Reprise/diminutions		1 236		1 236		0
Cumul Amortissements à la clôture		(12 379)	0	(12 379)	(87)	(87)
A la clôture VNC non retraitée	47 427	190 573	13 617	251 617	59	59
Retraitement des amortissements en 2010		4 140		4 140		
Variation de Juste Valeur en 2010 (+)		4 286	2 090	6 376		
Variation de Juste Valeur en 2010 (-)		(1 079)	(758)	(1 837)		
A la clôture au 31/12/2010	47 427	208 601	15 707	271 735	59	59

Au 31 décembre 2011

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ^(a)	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
Pour mémoire						
VNC au 01/01/2011	47 427	190 573	13 617	251 617	59	59
Impact de la Juste valeur au 01/01/2011		5 649	2 090	7 739		
Retraitement des amortissements au 01/01/2011		12 379		12 379		
Au 01/01/2011 (retraité)	47 427	208 601	15 707	271 735	59	59
A l'ouverture (valeurs brutes)	47 427	202 952	13 617	263 996	146	146
Augmentations	11 191	58 759	43 290	113 240	29	29
Diminutions	(1 371)	(9 332)	(47 768)	(58 471)	0	0
A la clôture 31/12/2011 (valeurs brutes)	57 247	252 379	9 139	318 765	175	175
Variation de Juste Valeur en 2011 ^(c)		10 013	0	10 013		
JV N-1 suite au reclassement des ADC en N ^(b)		2 673		2 673		
Variation de Juste Valeur en 2011 ^{(c) & (d)}		(1 165)	(1 459)	(2 624)		
Cumul amortissements au 01/01/2011					(86)	(86)
Dotations					(25)	(25)
Reprise/diminutions						0
Cumul Amortissements à la clôture					(111)	(111)
A la clôture au 31/12/2011	57 247	269 549	9 770	336 566	64	64

(a) Dont reclassement compte à compte.

(b) Correspond à la juste valeur des immeubles en actifs destinés à être cédés en 2010, et reclassés en immeubles de placements.

(c) La variation de juste valeur de l'exercice comptabilisée par résultat en 2011, correspond aux 10 013 – 2 624 milliers d'euros

(d) Les 1 459 milliers d'euros sont la juste valeur en N-1, correspondant aux immeubles en cours de construction et livrés en 2011.

NOTE 10. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010 retraité
Au 1^{er} janvier	11 105	6 534
Messagerie Développement	625	580
SCI Bagan Toulouse Parc du Canal	125	295
SCI Bagan Toulouse Capitouls	62	1 150
SCI Bagan Lyon Bron	(402)	665
SCI Bagan Île de France Activité	235	456
SCI Bagan Île de France Bureaux	(117)	377
SCI Bagan Île de France Paris	(1)	428
SCI Bagan Île de France Sud Est	(78)	620
SCI Bagan Villebon	949	na
SCI Bagan Limoges	278	na
SCI Bagan Lyon Stella	1 113	na
SCI Bagan Marseille	1 657	na
SCI Bagan Nantes	1 017	na
SCI Bagan Lyon	943	na
SCI Bagan Orléans	480	na
SCI Bagan SNC Bagan	773	na
Au terme de la période	18 764	11 105

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation de 22 % de Foncière INEA dans Messagerie Développement et aux :

- 32,85 % dans la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal (ex. SCI Cestas Bagan) ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Toulouse Capitouls ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Lyon Bron ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan IDF Activité ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan IDF Bureaux ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Paris ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Sud-Est ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Villebon ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Limoges ;
- 32,82 % dans la SCI Bagan Lyon Stella ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Marseille ;
- 32,85 % dans la SCI Bagan Nantes ;
- 32,85 % dans la SNC Bagan ;
- 32,85 % dans la SNC Bagan Orléans ;
- 32,85 % dans la SNC Bagan Lyon.

Les immeubles de placement au bilan des sociétés mises en équivalence sont dorénavant évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2010, le poste « participation dans des entreprises associées » présentait un solde de 4 721 milliers d'euros, contre 11 105 milliers d'euros après le passage à la juste valeur.

Les swaps des SCI sont intégrés dans la valeur de la mise en équivalence.

Pour une meilleure lisibilité, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence est placée dans le compte de résultat au niveau du « résultat opérationnel net avant variation de juste valeur des immeubles de placement » hors la part relative à la variation de juste valeur des immeubles de placement de sociétés mises en équivalence, incluse dans le « solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement et SME ».

L'impact du passage à la juste valeur est mentionné au § 2.1.2.

NOTE 11. ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

Il s'agit d'immeubles de placements destinés à la cession, si les négociations arrivent à leur terme, pour un montant de 290 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice Foncière INEA a effectué une plus value de cession présentée sur la ligne « produits sur cessions d'actifs » du résultat. Cette plus-value correspond à des cessions d'immeubles ou de lots d'immeubles dont une partie était antérieurement destinée à la cession. Elle est calculée en retranchant du prix de vente, le prix d'acquisition et les droits liés à la cession.

Pour rappel, au 31 décembre 2011, les actifs destinés à être cédés correspondent à 1 immeuble de bureaux, représentant une surface utile globale de 161 m².

NOTE 12. ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Créances rattachées aux participations	8 985	2 765
Autres actifs financiers	1 041	257
TOTAL	10 026	3 022

La variation de ce poste provient, essentiellement de la hausse des avances effectuées aux SCI mises en équivalence pour 5 922 milliers d'euros et de gages espèces pour 732 milliers d'euros.

12.2 Clients et autres débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Créances clients	2 075	1 724
Produits à recevoir	95	212
Fournisseurs débiteurs	355	473
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	946	709
Charges constatées d'avance	2 496	2 246
Autres créances d'exploitation ^(a)	559	10 717
Créances sur l'Etat – TVA	78	3 406
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	6 604	19 487
Carry back		
Créances sur l'Etat – Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT	-	-
TOTAL	6 604	19 487

(a) Au 31 décembre 2010, dont paiement différé suite à la cession de l'immeuble de Mérignac pour 10 450 milliers d'euros.

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

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par Foncière INEA, SCI Alpha et PA au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

Les clients et autres débiteurs sont principalement constitués de créances de clients et de charges constatées d'avance.

NOTE 13. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Valeurs mobilières de placement	7 948	14 209
Disponibilités	6 392	7 091
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	14 340	21 300

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	14 340	21 300
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires		
Découverts bancaires	(1)	(35)
Variation de juste valeur		
TOTAL	14 339	21 265

NOTE 14. CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Capital social en valeur nominale	59 808	59 807
- actions propres	(345)	(424)
Capital social en IFRS	59 463	59 383
Prime d'émission	67 376	69 582
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	126 839	128 965
Nombre d'actions (hors actions propres)	4 132 261	4 126 651

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le Directoire du 29 novembre 2010, sur subdélégation consentie par le Directoire du 22 novembre 2010, a arrêté le nombre d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (ABSA) soit 824 655 ABSA au prix d'émission de 37 euros. Le montant de l'émission définitive est de 30 512 235 euros, dont 11 866 785,45 euros de capital et 18 645 449,55 euros de prime d'émissions.

Le Directoire du 6 décembre 2010 constate le montant définitif de l'augmentation de capital, pour un nominal de 11 866 785,45 euros, soit 14,39 euros par actions. Le capital est ainsi porté à 59 806 926,55 euros.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 23 980 au 31 décembre 2011 (29 494 actions au 31 décembre 2010), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 3 331 490 plus 824 666 ABSA et 85 actions suite à conversion de BSA, soit un nombre total de 4 156 241 actions.

NOTE 15. DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Emprunts	197 317	174 820
Dépôts reçus	2 472	2 390
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	199 789	177 210
Banque et Établissements financiers ^(a)	10 010	8 233
Associés	-	-
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	10 010	8 233
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	209 799	185 443

(a) dont 35 milliers d'euros de découverts bancaires au 31 décembre 2010 et 0,8 millier d'euros au 31 décembre 2011.

EMPRUNTS À PLUS D'UN AN

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Capital	187 494	166 428
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	24 385	24 358
TOTAL	211 879	190 786

EMPRUNTS À MOINS D'UN AN

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Capital	7 067	5 449
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	5 150	3 616
TOTAL	12 217	9 065

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis par Foncière INEA (cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

Foncière INEA a acquis des contrats de location-financement dont les passifs correspondants sont enregistrés en emprunts bancaires.

Les emprunts et crédits-bails immobiliers acquis, libellés en euros, sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

Il y a en circulation 859 334 océanes, chacune ayant une parité de conversion de 1,06. L'échéance de l'emprunt obligataire est fixée au 1^{er} janvier 2014.

Foncière INEA a conclu dix-neuf swaps d'intérêt (taux fixe contre taux variable) dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces swaps couvrent un en-cours de 140 831 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (119 647 milliers d'euros au 31 décembre 2010)

Ces swaps sont inscrits dans ses comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps à la juste valeur par réserves, pour la partie efficace.

À la clôture de l'exercice, 6 milliers d'euros de part inefficace a été constatée en charges dans le résultat.

L'endettement financier net, (total des dettes financières « non courantes » déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie) s'élève à 185 450 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre 155 996 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Les échéances des emprunts, pour leur part non courant, se présentent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Entre 1 et 5 ans	136 970	114 370
Plus de 5 ans	50 524	52 058
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	187 494	166 428

Au 31 décembre 2011, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 202 131 milliers d'euros (179 069 milliers d'euros en 2010).

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts tirés à taux variable font l'objet le plus souvent d'une couverture de taux.

NOTE 16. IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs durant la période sont :

(en milliers d'euros)	Mouvements	
	31/12/2011	31/12/2010
Au 1^{er} janvier	1 333	924
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		-
Impôt différé actif de l'exercice	329	409
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		-
A la clôture	1 662	1 333

NOTE 17. FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs	2 135	2 020
Dettes fiscales et sociales	358	176
Autres dettes diverses	2 801	2 826
Produits constatés d'avance		
Dettes sur immobilisations	1 266	2 901
TOTAL	6 560	7 923

Les autres dettes sont constituées à hauteur de 1 593 milliers d'euros de la part non versée dans les SCI détenues par Foncière INEA.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Moins d'un an	6 560	7 923
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	6 560	7 923

NOTE 18. DIVIDENDES PAR ACTION

Aucun dividende versé au titre des exercices 2006 et 2005.

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2008 au titre de l'exercice 2007 pour un montant de 2 977 K€ (moins la part revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2009 au titre de l'exercice 2008 pour un montant de 2 986 K€ (moins la part de 30 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2010 au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 3 831 K€ (moins la part de 24 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2011 au titre de l'exercice 2010 pour un montant de 4 987 K€ (moins la part de 33 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2010	2009	2008	2007
Dividende net par action	1,20 €	1,15 €	1,08 €	1,08 €

NOTE 19. ENGAGEMENTS HORS BILAN

19.1 Dettes garanties par des sûretés réelles

Concernant les immeubles livrés :

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 157 840 milliers d'euros au 31 décembre 2011 pour un nominal contractuel de 219 795 milliers d'euros ;
- les gages espèces ont un encours au 31 décembre 2011 de 718 milliers d'euros.

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly Garanties locatives ;
- nantissement du compte d'emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 157 840 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (118 938 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

19.2 Foncière INEA

Covenant clauses au 31 décembre 2011

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

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

Le ratio *loan-to-value* (ratio LTV) est le rapport, à une date donnée, entre, d'une part, le montant ou l'encours en principal d'un prêt immobilier et d'autre part, la valeur de marché du ou des actifs immobiliers financés par ce prêt.

Ce ratio permet de mesurer la quotité d'endettement allouée à un ou plusieurs actifs immobiliers et par conséquent permet au prêteur de s'assurer que la valeur de marché des actifs immobiliers qu'il finance permettra de rembourser le prêt.

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre l'EBITDA (EBITDA courant augmenté des plus-values sur cessions réalisées) et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre l'EBITDA d'une part et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers) d'autre part.

	covenants	31/12/2011	objectifs internes
LTV	< 70 %	49 %	< 50 %
DSCR	> 1,1	1,3	1,3 - 1,4
ICR	> 1,5	2,3	> 2,8

Au 31 décembre 2011, Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 115 582 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (104 682 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

19.3 MD Développement (société détenue à 22 % et mise en équivalence)

Néant.

19.4 SCI Alpha

Néant.

19.5 SCI PA

Néant.

19.6 SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL (société mise en équivalence)

Néant.

19.7 SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS (société mise en équivalence)

Néant.

19.8 SCI BAGAN LYON BRON (société mise en équivalence)

Concernant les immeubles livrés :

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 2 204 milliers d'euros.

19.9 SCI BAGAN IDF ACTIVITE (société mise en équivalence)

Concernant les immeubles livrés :

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 2 805 milliers d'euros au 31 décembre 2011 pour un nominal contractuel de 2 900 milliers d'euros ;
- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite.

19.10 SCI BAGAN IDF BUREAUX (société mise en équivalence)

Néant.

19.11 SCI BAGAN PARIS (société mise en équivalence)

Néant.

19.12 SCI BAGAN SUD-EST (société mise en équivalence)

Concernant les immeubles livrés :

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 1 073 milliers d'euros au 31 décembre 2011 pour un nominal contractuel de 1 105 milliers d'euros.

19.13 SCI BAGAN VILLEBON (société mise en équivalence)

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 3 509 milliers d'euros au 31 décembre 2011 pour un nominal contractuel de 3 556 milliers d'euros.
- cession Dailly loyer, et contrat de couverture de taux.
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite.

19.14 SCI BAGAN LIMOGES (société mise en équivalence)

Néant.

19.15 SCI BAGAN LYON STELLA (société mise en équivalence)

Concernant les immeubles livrés :

- privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenus d'Oséo (4,3 millions d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

19.16 BAGAN MARSEILLE (société mise en équivalence)

Concernant les immeubles livrés :

- privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenus d'Oséo (6,5 millions d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

19.17 BAGAN NANTES (société mise en équivalence)

Concernant les immeubles livrés :

- privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenu d'Oséo (3,5 millions d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

19.18 SNC BAGAN (société mise en équivalence)

Néant.

19.19 BAGAN ORLÉANS (société mise en équivalence)

Néant.

19.20 BAGAN LYON (société mise en équivalence)

Néant.

NOTE 20. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Équivalence sont inscrites pour 8 985 milliers d'euros.

GEST a facturé à la Foncière INEA au titre de l'exercice la somme de 2 500 milliers d'euros.

Il a été comptabilisé en charge chez Foncière INEA 63 K€ au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

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

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil de surveillance, pour la somme de 68 000 €, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de 2011. Les rémunérations et avantages des dirigeants s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de surveillance tels qu'ils sont composés.

Les membres du Directoire ne perçoivent également aucune rémunération au titre de leur mandat. Ils sont rémunérés indirectement par la rémunération encaissée par la Société GEST au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de Foncière INEA.

NOTE 21. ÉVÉNEMENT POST-CLÔTURE

Néant.

4.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Foncière INEA – Société anonyme

Siège social : 7, rue du Fossé Blanc – 92230 Gennevilliers

Capital social : € 59 808 638,96

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.2 de l'annexe qui expose le changement de méthode de comptabilisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur à compter du 1^{er} janvier 2011 et ses impacts sur la présentation des comptes consolidés de la société aux 1^{er} janvier 2010 et 31 décembre 2010.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 2.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés expose le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice à la suite de l'application de l'option offerte par la norme IAS 40 Immeubles de placement, permettant de comptabiliser les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur. Conformément à la norme IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs, l'information comparative relative à l'exercice 2010, présentée dans les comptes consolidés, a été retraitée pour prendre en considération de manière rétrospective l'application de ce modèle. En conséquence, l'information comparative diffère des comptes consolidés publiés au titre de l'exercice 2010.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné le correct retraitement des comptes de l'exercice 2010 et l'information donnée à ce titre dans la note 2.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

- Comme indiqué dans la note 2.1.6, la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés de couverture est communiquée, à chaque arrêté, par des évaluateurs spécialisés indépendants. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations étant précisé que comme indiqué à la note 2.1.6 des notes annexes, il est possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêté. Nous avons également vérifié que l'information fournie dans les notes annexes est appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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

Paris La Défense, le 3 avril 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

Neuilly-Sur-Seine, le 3 avril 2012

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

COMPTES ANNUELS

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT (RFA)	96	5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS	113
5.2 BILAN (RFA)	97	5.5.1 Rappel des filiales et participations existant antérieurement au 1 ^{er} janvier 2011	113
Actif	97	5.5.2 Opérations de prises de participations au cours de l'exercice 2011	113
Passif	98	5.5.3 Relations entre la société mère et ses filiales	114
5.3 NOTES ANNEXES (RFA)	99	5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (RFA)	115
5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES	112		

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT (RFA)

(en euros)	du 01/01/2011 au 31/12/2011	du 01/01/2010 au 31/12/2010	%
Vente de marchandises			
Production vendue	24 920 758	21 535 770	15,72
Production stockée			
subventions d'exploitation		77 205	(100,00)
Autres produits	736 577	466 939	57,75
PRODUITS	25 657 335	22 079 915	16,20
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	10 533 007	9 890 394	6,50
CONSOMMATIONS MARCHANDISES & MAT	10 533 007	9 890 394	6,50
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	15 124 328	12 189 521	24,08
Impôts, taxes et vers assim.	74 080	80 088	(7,50)
Salaires et Traitements			
Charges sociales			
Amortissements et provisions	6 391 773	6 574 387	(2,78)
Autres charges	311 863	61 181	409,74
TOTAL	6 777 716	6 715 656	0,92
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8 346 612	5 473 865	52,48
Produits financiers	861 509	1 438 737	(40,12)
Charges financières	9 319 240	7 968 408	16,95
RÉSULTAT FINANCIER	(8 457 731)	(6 529 671)	(29,53)
Opérations en commun	154 771	9 845	1 472,08
RÉSULTAT COURANT	43 652	(1 045 961)	(104,17)
Produits exceptionnels	11 448 133	19 086 117	(40,02)
Charges exceptionnelles	10 248 351	15 256 672	(32,83)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 199 782	3 829 446	(68,67)
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 243 434	2 783 485	(55,33)

5.2 BILAN (RFA)

ACTIF

<i>(en euros)</i>	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2011	Net au 31/12/2010
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	37 384	37 384	-	-
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	50 920	45 865	5 055	10 656
Fonds commercial	4 942 449		4 942 449	6 207 656
Autres immobilisations incorporelles			-	
Immobilisations corporelles			-	
Terrains	58 437 260		58 437 260	52 924 251
Constructions	235 609 246	17 079 437	218 529 809	190 100 887
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	138 461	96 372	42 089	50 006
Immob en cours/Avances & acomptes	9 138 593		9 138 593	13 616 774
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	19 801 013		19 801 013	10 027 540
Autres titres immobilisés				
Prêts				
autres immobilisations financières	786 537		786 537	53 578
ACTIF IMMOBILISÉ	328 941 862	17 259 057	311 682 805	272 991 347
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients comptes rattachés	2 124 100	208 109	1 915 991	1 621 711
Fournisseurs débiteurs	351 645		351 645	463 371
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	57 096		57 096	3 397 607
Autres créances	911 954		911 954	11 191 814
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 387		1 387	718
Valeurs mobilières de placement	8 819 776		8 819 776	15 280 315
Disponibilités	6 328 220		6 328 220	7 082 972
Charges constatées d'avance	2 348 990		2 348 990	1 685 070
ACTIF CIRCULANT	20 943 168	208 109	20 735 059	40 723 577
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 004 715		2 004 715	2 166 782
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	2 004 715	-	2 004 715	2 166 782
TOTAL ACTIF	351 889 745	17 467 166	334 422 579	315 881 705

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2011	Net au 31/12/2010
Capital social ou individuel	59 808 308	59 806 927
Primes d'émission, de fusion, d'apport	67 691 190	70 027 551
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	556 106	416 931
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	30 394	24 355
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 243 434	2 783 485
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	770 647	669 877
CAPITAUX PROPRES	130 846 818	134 475 865
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	1 890 535	1 890 535
Autres emprunts obligataires	34 373 360	34 373 360
• Emprunts	158 283 795	135 041 934
• Découverts et concours bancaires	805	34 858
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	158 284 600	135 076 793
Emprunts et dettes financières diverses	2 680 065	2 303 646
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	657 837	1 652 915
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 023 424	1 967 844
• Personnel		
• Organismes sociaux		
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	286 935	94 606
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	47 172	52 658
Dettes fiscales et sociales	334 107	147 264
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 860 049	3 913 221
Autres dettes	415 780	80 263
Produits constatés d'avance	56 004	
DETTES	203 575 761	181 405 841
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	334 422 579	315 881 705

5.3 NOTES ANNEXES (RFA)

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Les immeubles livrés au titre de l'année 2011 concernent six opérations soit 6 bâtiments pour un total de 49 216 milliers d'euros :

- la tranche 2 d'Innovespace Sénart d'une superficie de 8,285 m² ;
- Innovespace Saint-Denis d'une superficie de 16,876 m² ;
- Nantes Célestin II d'une superficie de 3,731 m² ;
- Lyon Techlid d'une superficie de 2,154 m² ;
- Aix Victoire d'une superficie de 1,275 m² ;
- Metz Pacifica d'une superficie de 2,267 m².

Immeubles acquis

Les acquisitions au cours de l'année 2011 ont porté sur deux opérations soit 5 bâtiments pour un total de 9 139 milliers d'euros :

- Aix Ensoleillé composé de 4 bâtiments d'une superficie de 5,785 m² ;
- Bordeaux Signal (sous promesse).

Immeubles en contrat de crédit-bail

Au cours de l'année 2011 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

Cession d'immeubles

Les cessions ont porté pour 11 448 milliers d'euros sur :

- le bâtiment E de l'immeuble de St Herblain Exapole d'une superficie de 1,322 m² ;
- le bâtiment de C de l'immeuble de Nancy Brabois d'une superficie de 1,146 m² ;
- la totalité de l'immeuble de Aix Petit Arbois d'une superficie de 2,872 m² ;
- et sur 502 m² du bâtiment D de l'immeuble de Loos Eurasanté.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2011 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres règlements du Comité de la réglementation comptable.

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

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

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

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société. Au 31 décembre 2011, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 49 milliers d'euros.

Les paiements effectués au titre de contrats de crédit-bail sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Conformément aux règlements CRC n° 2002-10 et n° 2004-06, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

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

Après avoir effectué une analyse plus fine des composants de ses immeubles au cours de l'exercice 2011, Foncière INEA a révisé les taux des composants de ses immeubles et en a modifié la répartition.

Les taux retenus pour la décomposition des immeubles sont maintenant les suivants :

Immeubles « centre-ville »

● Gros œuvre :	40 %
● Façade étanchéité :	25 %
● Installations générales techniques :	25 %
● Agencements :	10 %

Immeubles « périphérie »

● Gros œuvre :	40 %
● Façade étanchéité :	25 %
● Installations générales techniques :	25 %
● Agencements :	10 %

Immeubles « Activités »

● Gros œuvre :	50 %
● Façade étanchéité :	25 %
● Installations générales techniques :	15 %
● Agencements :	10 %

Cette modification de la répartition par composants de la valeur brute des immeubles existants au bilan à l'ouverture a été traitée en comptabilité comme une correction d'erreur de manière rétrospective avec ajustement sur le résultat de l'exercice. L'impact sur le résultat au 31 décembre 2011 a été de + 489 milliers d'euros.

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

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

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles de bureaux :	Gros œuvre	40-70 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-30 ans
	Aménagements	10-15 ans
Immeubles d'activité	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-30 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
Plateformes logistiques	Gros œuvre	20-25 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans

Les durées d'amortissement ont été révisées au cours de l'exercice et ont été traitées en comptabilité de manière prospective, comme un changement d'estimation, avec ajustement sur le résultat de l'exercice. L'impact sur le résultat au 31 décembre 2011 a été de + 1 431 milliers d'euros.

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement CRC n° 2002-10 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants.

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

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

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres. Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2011 à 188 milliers d'euros.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

2.5 Chiffre d'affaires

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

Les loyers bruts de la société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 24 921 milliers d'euros en 2011 contre un montant de 21 536 milliers d'euros en 2010.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 19 878 milliers d'euros en 2011 contre un montant de 17 306 milliers d'euros en 2010.

Une provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la société pour un montant de 134 milliers d'euros et une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée pour un montant 64 milliers d'euros. Un taux de dépréciation est appliqué en fonction des informations obtenues sur le client.

2.6 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007.

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

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (85 % des résultats issus des activités de location, 50 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

NOTE 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2011, Foncière INEA a pris des participations dans plusieurs sociétés :

- 32,85 % du capital de la SCI BAGAN VILLEBON ;
- 32,85 % du capital de la SCI BAGAN LIMOGES ;
- 32,85 % du capital de la SCI BAGAN LYON STELLA ;
- 32,85 % du capital de la SCI BAGAN MARSEILLE ;
- 32,85 % du capital de la SNC BAGAN ;
- 32,85 % du capital de la SCI BAGAN ORLÉANS ;
- 32,85 % du capital de la SCI BAGAN LYON ;
- 32,85 % du capital de la SCI BAGAN NANTES.

Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 170 K€ pour l'exercice 2011.

Jetons de présence

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 68 000 € aux membres du conseil de surveillance au cours de l'exercice 2011.

3.2 Autres informations significatives

Foncière INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 426 634 euros tel qu'indiqué au cadre C ci-après dont 128 905 euros au titre d'une correction d'erreur portant sur des frais d'hypothèques liés à des refinancements intervenus au cours de l'année 2010.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production. Les intérêts des emprunts des immeubles en cours de production ont été activés au titre de l'exercice 2011 pour un montant de 138 980 euros.

Les dotations pour charges à étaler se rapportant aux frais d'emprunt des immeubles en cours de production ont été activées dans le coût de ces immeubles. Ces dotations ont été activées en 2011 pour un montant de 39 908 euros.

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession des immeubles cédés au cours de l'année 2011 pour un montant de 11 448 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 10 248 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés.

3.3 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISÉ

	Valeur brute	Augmentations	
	en début d'exercice	Réévaluation exercice	Acquisitions créations
<i>(en euros)</i>			
Cadre A : immobilisations			
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1	37 383		
Autres postes d'immo. incorporelles			
TOTAL 2	6 258 576		
Terrains	52 924 251		6 884 508
Constructions sur sol propre	201 954 622		41 465 810
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	537 421		316 970
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménrgts. dives	21 959		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	103 674		12 827
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	13 616 773		43 684 999
Avances et acomptes			
TOTAL 3	269 158 703		92 365 115
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	10 027 540		18 071 942
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	53 578		740 615
TOTAL 4	10 081 118		18 812 557
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	285 535 781		111 177 673

(en euros) Cadre B	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				37 383
Autres postes d'immo. incorporelles				
TOTAL 2			1 265 207	4 993 368
Terrains			1 371 498	58 437 260
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const.	687 981	7 946 705	234 785 745
Installations techniques matériel et outillage			30 892	823 500
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers • Matériel de transport • Matériel de bureau & informatique • Emballages récupérables & divers			21 959
				116 501
Immobilisations corporelles en cours		47 464 348	698 832	9 138 592
Avances & acomptes				
TOTAL 3		48 152 330	10 047 928	303 323 560
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		8 298 470		19 801 012
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières		34	7 622	786 536
TOTAL 4		8 298 504	7 622	20 587 549
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		56 450 835	11 320 758	328 941 862

Amortissements

<i>(en euros)</i> Cadre A				
Situations et mouvements de l'exercice				
Immobilisations amortissables	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1	37 383			37 383
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL 2	40 264	5 600		45 864
Terrains				
Constructions				
• sur sol propre	12 350 778	5 591 370	952 594	16 989 554
• sur sol d'autrui				
• installations générales	40 379	51 765	2 263	89 881
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
• installations générales	6 182	2 495		8 678
• matériel de transport				
• matériel de bureau	69 445	18 247		87 692
• emballages récupérables				
TOTAL 3	12 466 786	5 663 879	954 857	17 175 808
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	12 544 434	5 669 479	954 857	17 259 056

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices				
<i>(en euros)</i> Cadre C	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 166 781	426 634	588 701	2 004 714
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 426 634 euros dont 128 905 euros proviennent d'une correction d'erreur portant sur des frais d'hypothèques liés à des refinancements intervenus au cours de l'année 2010. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2011 ils ont été amortis à hauteur de 588 701 euros dont 30 520 euros au titre de la correction d'erreur de 2010.

AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	669 876	100 770		770 646
• Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	669 876	100 770		770 646
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	138 985	133 592	64 468	208 109
Autres dépréciations	34 522		34 522	
DÉPRÉCIATIONS	173 507	133 592	98 990	208 109
TOTAL GÉNÉRAL	843 384	234 362	98 990	978 756
Dotations et reprises d'exploitation		133 592	64 468	
Dotations et reprises financières			34 522	
Dotations et reprises exceptionnelles		100 770		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails et dans une moindre mesure aux frais d'acquisition des titres.

ÉCHÉANCES CRÉANCES DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES

<i>(en euros)</i>			
Cadre A	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	9 318 564	52 203	9 266 361
Prêts			
Autres immobilisations financières	786 536 ⁽¹⁾	705 716	80 820
Clients douteux ou litigieux	333 161	333 161	
Autres créances clients	1 790 939	1 790 939	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices • Taxe sur la valeur ajoutée • Autres impôts, taxes et versements assimilés • Divers	57 096	57 096
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 263 598 ⁽²⁾	1 263 598	
Charges constatées d'avance	2 348 989	2 348 989	
TOTAUX	15 898 886	6 551 704	9 347 181
Montant des	• prêts accordés en cours d'exercice • remboursements obtenus en cours d'exercice		
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) Dont dépôts et cautionnements = 68 309 €
Dont créances gagées et placement des comptes gagés = 718 227 €
Total = 786 536 €
(2) Dont comptes de gestion des immeubles = 911 954 €.

ÉTAT DES DETTES

(en euros) Cadre B	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	1 890 534	1 890 534		
Autres emprunts obligataires	34 373 360		34 373 360	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	805	805		
• à plus d'1 an à l'origine	158 283 795	7 329 314	101 939 045	49 015 435
Emprunts et dettes financières divers	2 680 064	517 880	1 525 603	636 580
Fournisseurs et comptes rattachés	2 023 424	2 023 424		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques				
• Impôt sur les bénéfices				
• Taxe sur valeur ajoutée	286 935	286 935		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	47 172	47 172		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 860 049 ⁽¹⁾	2 860 049		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	415 779	415 779		
Dettes représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	56 004	56 004		
TOTAUX	202 917 924	15 427 899	137 838 009	49 652 015
Emprunts souscrits en cours d'exercice	36 203 653			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 022 557			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés et au solde des versements restant à effectuer au titre de l'acquisition des nouvelles participations.

CHARGES À PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	1 890 534 ⁽¹⁾
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	441 535 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 789 515 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	47 172
Autres dettes	
TOTAL	4 168 756

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 890 534 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 441 535 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 866 160 € et sur régularisation des dépenses locatives engagées de 760 979 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	2 348 989 ⁽¹⁾	56 000 ⁽²⁾
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	2 348 989	56 004

(1) Dont 199 425 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

Dont 2 149 564 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

(2) Dont 56 004 € au titre d'un produit constaté d'avance sur un loyer.

CRÉDIT BAIL

(en euros)	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	3 291 409	6 391 057			9 682 466
Amortissements :					
• Cumul exercices antérieurs		554 128			554 128
• Dotations de l'exercice		183 014			183 014
TOTAL	3 291 409	5 653 915			8 945 324
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		4 712 567			4 712 567
• Exercice		512 898			512 898
TOTAL		5 225 465			5 225 465
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		530 294			530 294
• À plus d'un an et cinq ans au plus		1 981 258			1 981 258
• À plus de cinq ans		834 708			834 708
TOTAL		3 346 260			3 346 260
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans		4			4
TOTAL		4			4

Montant pris en charge dans l'exercice

La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2011.

CAPITAL SOCIAL

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	4 156 145	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	96	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	4 156 241	14,39

Aux termes des délibérations du Directoire du 10 février 2011, le capital social a été augmenté de 158,29 euros par la création de 11 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assortie d'une prime d'émission globale de 289,41 euros émises par suite de l'exercice de 11 bons de souscription d'actions (BSA) portant le capital de 59 806 926,55 euros à 59 807 084,84 euros, divisé en 4 156 156 actions entièrement libérées.

Aux termes des délibérations du Directoire du 1^{er} septembre 2011, le capital social a été augmenté d'un montant de 1 223,15 euros par la création de 85 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 2 159,98 euros émises par suite de l'exercice par différents titulaires de 80 bons de souscription d'actions (BSA), portant le capital de 59 807 084,84 euros à 59 808 307,99 euros, divisés en 4 156 241 actions entièrement libérées.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2011
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		34 373
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	219 795	157 840
• Gages-espèces	718	718
Immeubles non livrés		
• Hypothèques	-	-

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly garanties locatives ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 157 840 K€ au 31 décembre 2011.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>	Exercice 2011
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2010 avant affectations	134 475 865
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2011	134 475 865
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2011	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	134 475 865
D Variations en cours d'exercice :	(3 629 047)
1. Variations du capital	1 381
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(2 191 147)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	100 770
6. Autres variations	1 243 434
• dont résultat 2011	
• dont affectation résultat 2010	(2 783 485)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2011 avant AGO (C + -D)	130 846 818
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(3 629 047)
G dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)	(3 629 047)

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
Filiales et participations									
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(834)	99	151	151				(986)
SCI ALPHA	1 500	(18 641)	100	2 779 845	2 779 845	281 781		438 856	20 141
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SAS MD	300 000		22	188 232	188 232	944 106			
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	809 835	778 607	32,85	266 043	266 043	482 152		221 334	(19 727)
SAS OSIAM	100 000		10	35 000	35 000				
SCI BAGAN LYON BRON	1 155 451	1 160 969	32,85	379 583	379 583	662 902		540 606	11 033
SCI TOULOUSE CAPITOUIS	3 152 364	3 013 331	32,85	1 035 599	1 035 599	1 616 910		452 816	(138 801)
SCI BAGAN SUD EST	1 112 712	1 122 548	32,85	365 544	365 544	416 372		414 072	67 167
SCI BAGAN IDF BUREAUX	494 760	517 181	32,85	162 536	162 536	243 805		207 797	502 421
SCI BAGAN IDF ACTIVITE	1 522 845	1 537 596	32,85	500 278	500 278	637 453		695 160	104 751
SCI BAGAN PARIS	1 303 538	1 298 901	32,85	428 232	428 232			0	(4 637)
SCI BAGAN MARSEILLE	2 600 300	2 612 070	32,85	854 238	854 238	1 285 992		327 898	49 770
SCI BAGAN NANTES	1 417 900	1 423 523	32,85	465 802	465 802	702 823		142 016	13 623
SCI BAGAN ORLÉANS	1 166 895	1 164 757	32,85	383 343	383 343			0	(2 138)
SNC BAGAN	1 111 600	1 133 383	32,85	365 177	365 177	423 086		115 930	21 783
SCI BAGAN LIMOGES	854 400	847 244	32,85	280 683	280 683				(7 156)
SCI BAGAN LYON	1 954 200	1 952 270	32,85	641 984	641 984				(1 930)
SCI BAGAN LYON STELLA	2 056 900	2 047 774	32,85	675 723	675 723	753 411		173 603	(9 126)
SCI BAGAN VILLEBON	1 541 673	1 556 321	32,85	506 465	506 465	815 567		305 975	30 648
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN	19 946 700	33 482 714	1,28	167 992	167 992			111 256	457 874

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

TRÉSORERIE

(en euros)	31/12/2011	31/12/2010
Actions propres	871 494 ⁽¹⁾	1 105 449
FCP	-	-
Sicavs nanties	201 299	201 299
Sicavs	7 746 984	-
Dépôts à terme	-	14 000 000
TOTAL	8 819 777	15 306 748

(1) Correspond à 23 980 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2011, aucune moins-value latente n'a été constatée dans les comptes de la société.

5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
A Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	40 545 191	40 545 191	47 940 141	59 806 927	59 808 308
2. Nombre d'actions émises	2 765 702	2 765 702	3 331 490	4 156 145	4 156 241
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	5 679 947	10 882 922	15 314 763	21 535 770	24 920 758
2. Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	5 565 655	4 610 289	6 189 540	9 447 069	7 636 987
3. Impôt sur les bénéfices	723 823	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	2 933 385	1 014 860	1 679 478	2 783 485	1 243 434
5. Montant des bénéfices distribués	2 986 958	2 986 958	3 831 213	4 987 374	5 195 301
C Résultat des opérations réduit à une seule action					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	1.75	1.67	1.86	2.27	1.84
2. Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1.06	0.37	0.50	0.67	0.30
3. Dividende distribué à chaque action	1.08	1.08	1.15	1.20	1.25
D Personnel					
1. Nombre de salariés					
2. Montant de la masse salariale					
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvre sociale, etc.)					

5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.5.1 RAPPEL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS EXISTANT ANTÉRIEUREMENT AU 1^{ER} JANVIER 2011

Foncière INEA détient dans les filiales suivantes :

- depuis la date de sa création, soit le 16 octobre 1998, 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre ;
- depuis le 4 mai 2007 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre.

Foncière INEA détient les participations suivantes :

- depuis le 10 mai 2005, une participation de 22 % dans le capital de la société Messageries Développement (anciennement Saint Honoré Patrimoine), société par actions simplifiée au capital de 300 000 euros sis 3 Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 481 837 698 RCS Paris ;
- depuis le 4 mai 2007, 100 % de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre ;
- depuis 2009 :
 - une participation de 10 % dans le capital de la société Osiam, société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros sise 96 avenue de Suffren 75015 PARIS, ayant pour numéro unique d'identification 512 549 056 RCS Paris,
 - une participation de 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) dans le capital de la société Foncière de Bagan, société anonyme de droit Luxembourgeois, sise L-235 Luxembourg, 16 boulevard Emmanuel Servais, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - une participation initialement de 35,71 % ramenée à 32,85 % (en novembre 2010, compte tenu d'une opération de cession de parts) dans le capital de la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal, société civile au capital de 809 835 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92233 Gennevilliers Cedex, ayant pour numéro unique d'identification 518 959 879 RCS Nanterre ;
- depuis 2010 :
 - une participation initialement de 36,71 % ramenée à 32,85 % (en novembre 2010, compte tenu d'une opération de cession de parts) dans le capital de la SCI Bagan Toulouse Capitouls, société civile au capital de 3 152 364 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 522 668 144 RCS Nanterre,
 - une participation initialement de 36,71 % ramenée à 32,85 % (en mai 2011, compte tenu d'une opération de cession de parts) dans le capital de la SCI Bagan Lyon Bron, société civile au capital de 1 155 451 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 523 451 409 RCS Nanterre,
 - une participation de 32,85 % dans le capital de la SCI Bagan IDF Activité, société civile au capital de 1 522 845 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 199 599 RCS Nanterre,
 - une participation de 32,85 % dans le capital de la SCI Bagan IDF Bureaux, société civile au capital de 494 760 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 199 714 RCS Nanterre,
 - une participation de 32,85 % dans le capital de la SCI Bagan Paris, société civile au capital de 1 303 538 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 195 480 RCS Nanterre,
 - une participation de 32,85 % dans le capital de la SCI Bagan Sud-Est, société civile au capital de 1 112 712 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 528 199 326 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 111.

5.5.2 OPÉRATIONS DE PRISES DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2011

- une participation de 32,85 % le 13 avril 2011 dans le capital de la SCI Bagan Villebon, société civile au capital de 2 963 873 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 531 957 942 RCS Nanterre ;
- une participation de 32,85 % le 5 mai 2011 dans le capital de la SCI Bagan Limoges, société civile au capital de 854 400 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 532 643 970 RCS Nanterre ;
- une participation de 32,85 % le 5 mai 2011 dans le capital de la SCI Bagan Lyon Stella, société civile au capital de 2 056 900 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 532 374 816 RCS Nanterre ;
- une participation de 32,85 % le 5 mai 2011 dans le capital de la SCI Bagan Marseille, société civile au capital de 2 600 300 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 532 374 790 RCS Nanterre ;

- une participation de 32,85 % le 5 mai 2011 dans le capital de la SCI Bagan Nantes, société civile au capital de 1 417 900 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 532 643 947 RCS Nanterre ;
- une participation de 48,92 % le 5 mai 2011 dans le capital de la SNC Bagan, société en nom collectif au capital de 1 111 600 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 532 707 932 RCS Nanterre ;
- une participation de 32,85 % le 7 octobre 2011 dans le capital de la SCI Bagan Orléans, société civile au capital de 1 166 895 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 537 523 862 RCS Nanterre ;
- une participation de 32,85 % le 23 novembre 2011 dans le capital de la SCI Bagan Lyon, société civile au capital de 1 954 200 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 538 188 095 RCS Nanterre.

5.5.3 RELATIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ MÈRE ET SES FILIALES

Deux des trois filiales de Foncière INEA, la SCI PA et la SCI Alpha, sont des structures *ad hoc* mono-détentrices à l'origine d'un actif. A ce jour, seule la SCI Alpha reste détenir un bien immobilier lequel est situé à Champigny sur Marne.

Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital des deux filiales précitées et en assure la gestion.

La 3^e filiale de Foncière INEA, la SAS Messageries Développement, est gérée par PROSDIM SA, son actionnaire majoritaire (56 %), avec une clause d'information renforcée au bénéfice des actionnaires minoritaires.

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (RFA)

Foncière INEA – Société anonyme

Siège social : 7, rue du Fossé Blanc – 92230 Gennevilliers

Capital social : € 59 808 638,96

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.3.2 de l'annexe qui expose les incidences des modifications relatives à la répartition par composants de la valeur brute des immeubles ainsi qu'aux durées d'amortissement par composant décidées par la société au cours de l'exercice écoulé.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes 2.2, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 et 2.3.5 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières et leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables et à s'assurer de leur correcte application, à vérifier la valeur recouvrable de ces immobilisations en examinant les données et les hypothèses retenues par le Directoire, notamment sur la base des rapports des évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris La Défense, le 3 avril 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

Neuilly-Sur-Seine, le 3 avril 2012

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL

6

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ (RFA) 118

6.1.1	Informations générales	118
6.1.2	Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales	118
6.1.3	Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	119
6.1.4	Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	119
6.1.5	Dispositions statutaires relatives aux titres	120

6.2 RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL (RFA) 121

6.2.1	Capital actuel	121
6.2.2	Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	121
6.2.3	Titres donnant accès au capital	121

6.2.4	Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	125
6.2.5	Rachats d'actions	128
6.2.6	Bilan annuel 2011 du contrat de liquidité	128
6.2.7	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	129
6.2.8	Nantissements, Garanties et Sûretés	129

6.3 ACTIONNARIAT (RFA) 130

6.3.1	Évolution de l'actionnariat au cours de l'année 2011	130
6.3.2	Structure du capital	130
6.3.3	Franchissements de seuils	133
6.3.4	Déclaration relative au contrôle de la société par l'actionnaire majoritaire	135
6.3.5	Pactes d'actionnaires	135

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES 136

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ (RFA)

6.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La société a pour dénomination sociale « Foncière INEA » (depuis le 21 avril 2006).

Son siège social est sis 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers. Son établissement secondaire est situé 2 rue des Moulins 75001 Paris (téléphone : 01 42 86 64 40).

6.1.1.2 Registre du Commerce et des Sociétés – SIRET et APE

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 420 580 508 au titre de son siège social et au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° de gestion 2008 B 20378 au titre de son établissement secondaire. Le numéro SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 6820B.

6.1.1.3 Date de constitution, durée de la Société, exercice social

La Société a été constituée le 16 octobre 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

6.1.1.4 Forme juridique, législation applicable, date d'admission à Euronext

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'administration, la société a été transformée en société par actions simplifiée par l'Assemblée générale extraordinaire du 31 octobre 2001, puis en société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance par l'Assemblée générale du 28 février 2005. Elle est régie par le droit français.

Les actions Foncière INEA ont été admises le 7 décembre 2006 sur le marché Euronext Paris de Nyse Euronext (anciennement dénommé Eurolist d'Euronext Paris SA) initialement au compartiment C. Elles ont été transférées en janvier 2012 au compartiment B.

Elles sont identifiées sous le code ISIN code ISIN FR0010341032.

Les autres valeurs mobilières émises par Foncière INEA et admises aux négociations sur Euronext Paris sont les Océanes (décrites en page 122 et suivantes ci-après) code ISIN FR0010632844 et les BSA (décrits en page 123 et suivantes) code ISIN FR0010964247.

6.1.1.5 Objet social

L'objet de la société est à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identiques et la gestion de ces participations.

Accessoirement, la société peut notamment céder dans le cadre d'arbitrage de son patrimoine les immeubles ou participations ci-dessus visées ; exercer directement ou indirectement ou par personne interposée toute activité immobilière, procéder à l'acquisition, la gestion ou la cession de toutes valeurs mobilières quelconques et assurer et réaliser le conseil en stratégie financière et immobilière, en management, en gestion et en organisation.

6.1.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les dispositions statutaires régissant la manière dont les Assemblées générales des actionnaires sont convoquées y compris les conditions d'admission et de représentation des actionnaires sont usuelles. Les articles 33, 34, 35, 36, 37 et 38 des statuts fournissent toute information à ce sujet.

Rappelons cependant que selon la réglementation en vigueur, tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

6.1.3 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT

6.1.3.1 Dispositions des statuts de Foncière INEA fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

En plus des seuils prévus par les lois et règlements applicables, l'article 11 des statuts prévoit une déclaration auprès de la société à la charge de toute personne physique ou morale (agissant seule ou de concert) qui vient à détenir ou cesse de détenir (directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement) un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2 % du capital social et/ou des droits de vote. Celle-ci est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 %, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils (le défaut d'information est passible de la privation du droit de vote attaché aux actions « non déclarées » et ce, pendant un délai de deux ans).

Rappelons également qu'en vertu de l'article 13, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif (le non-respect de cette obligation est passible d'un plafonnement des droits de vote attaché aux actions de l'actionnaire défaillant).

6.1.3.2 Disposition des statuts de Foncière INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Les statuts de Foncière INEA ne prévoient pas d'autres dispositions spécifiques qu'un plafonnement des droits de vote (visé à l'article 16), en application de l'article L. 225-125 du Code de commerce, fixé à 20 % des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises. La limitation des droits de vote cesse de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détient plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Cette limitation statutaire des droits de vote peut donc avoir comme effet de retarder un changement de contrôle en portant le seuil de contrôle par un seul actionnaire aux deux tiers du capital.

En outre, l'Assemblée générale extraordinaire, réunie le 25 juillet 2006, a institué sous l'article 16 précité un droit de vote double attribué à toutes les actions, entièrement libérées et justifiant d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

La limitation des droits de vote cesse de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détient plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

6.1.4 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES À L'AFFECTATION ET À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'article 51 contient un ensemble de dispositions usuelles en matière d'affectation du bénéfice.

Il stipule en outre que « tout Actionnaire Concerné (tel que défini à l'article 13 des statuts) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes supérieur ou égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille, au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance. »

6.1.5 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

L'article 8 prévoit la possibilité de créer des actions de préférence (avec ou sans droit de vote) et dans ce dernier cas ne pouvant représenter plus de la moitié du capital social.

L'article 13 rappelle que les actions sont nominatives ou au porteur ; tandis que l'article 14 fait mention de la libre cession des actions de la société.

L'article 16 organise les modalités du droit de vote double (plafonné) attaché à toutes les actions entièrement libérées sous certaines conditions.

6.2 RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL (RFA)

6.2.1 CAPITAL ACTUEL

A la date de dépôt du présent document, le capital social de la Société est fixé à 59 808 638,96 euros. Il est divisé en 4 156 264 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

6.2.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Date de la réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital (ou de la réduction de capital) (en €)	Prime d'émission/ de fusion par action (en €)	Montant des primes d'émission/ de fusion (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
21 avril 2006, 20 mai 2006 et 12 juin 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	1 035 398	15 789 819,50	20,75	21 484 508,50	36	26 926 955,50
25 juillet 2006	Réduction de capital		1 041 764,18		Création d'une réserve de 1 041 764,18	Na	25 885 191,32
12 décembre 2006	Emission d'actions avec suppression du dps	1 000 000	14 660 000,00	25,34	25 340 000,00	40	40 545 191,32
Au 31 décembre 2006	Na	2 765 702	Na	Na	Na	Na	40 545 191,32
Au 31 décembre 2007	Na	2 765 702	Na	Na	Na	Na	40 545 191,32
Au 31 décembre 2008	Na	2 765 702	Na	Na	Na	Na	40 545 191,32
30 avril 2009, 29 mai 2009 et 22 juillet 2009	Réduction de capital		746 739,54		Création d'une réserve de 746 739,54		39 798 451,78
27 novembre 2009	Augmentation de capital	565 788	8 141 689,32			14,39	47 940 141,10
Au 31 décembre 2009	Na	3 331 490	Na	Na	Na	Na	47 940 141,10
Au 6 décembre 2010	Augmentation de capital	824 655	11 866 785,45	22,61	18 645 449,55	37	59 806 926,55
Au 31 décembre 2010	Na	4 156 145	Na	Na	Na	Na	59 806 926,55
Au 10 février 2011	Exercice BSA	11	158,29	26,31	289,41	40,70	59 807 084,84
Au 1 ^{er} septembre 2011	Exercice BSA	85	1 223,15	25,41	2 159 98	39,80	59 808 307,97
Au 6 mars 2012	Exercice BSA	23	330,97	25,47	585,83	39,86	59 808 638,96

(Légende : Na = « non applicable »)

Pour mémoire : jusqu'à l'augmentation de capital décidée par l'assemblée du 21 avril 2006 (et réalisée par le Directoire en date des 20 mai et 12 juin 2006), la valeur nominale unitaire de chaque action s'élevait à 15,25 euros. Elle a été ramenée à 14,66 euros à l'occasion de la réduction de capital du 25 juillet 2006 puis à 14,39 euros, lors de la réduction de capital du 22 juillet 2009 et demeure actuellement d'un montant unitaire de 14,39 euros.

6.2.3 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

A ce jour, les titres émis par Foncière INEA donnant accès au capital sont les obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes visées au paragraphe 6.2.3.1 ci-après et les bons de souscriptions d'actions visés au paragraphe 6.2.3.2 ci-dessous.

6.2.3.1 Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (« Les Obligations »)

La société Foncière INEA a réalisé en date du 10 juillet 2008 une émission d'Obligations dont les caractéristiques telles que ressortant de la Note d'Opération attachée à cette émission incluse dans le Prospectus visé par l'AMF le 1^{er} juillet 2008 sous le n° 08-145 sont :

- nombre d'Obligations émises : 859 371 ;
- valeur nominale unitaire de l'Obligation : 40 euros ;
- prix d'émission de l'Obligation : 40 euros ;
- parité (d'origine) : 1 Obligation pour 1 action Foncière INEA (la parité actuelle est de 1,06 Océane pour 1 action Foncière INEA) ;
- date de jouissance : 10 juillet 2008 ;
- date de règlement : 10 juillet 2008 ;
- taux d'intérêt annuel : 5,50 % ;
- coupon : 01/01/de chaque année ;
- fréquence du coupon : Annuelle ;
- amortissement : A maturité ;
- date de maturité 1^{er} janvier 2014 ;
- amortissement anticipé Applicable dans les conditions prévues au Prospectus ;
- service financier : initialement Natixis (061), à ce jour Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy Les Moulineaux Cedex 9 ;
- date d'admission des 859 371 Obligations sur Euronext : 10 juillet 2008.

La Note d'Opération relative à cet emprunt obligataire incluant le résumé du prospectus est disponible sur le site internet de la société (<http://www.inea-sa.eu>) ainsi que sur le site internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>). Nous y faisons renvoi express.

Il est rappelé que :

1. Les Obligataires peuvent, obtenir l'attribution, au gré de la Société, d'actions nouvelles et/ou d'actions existantes de la Société qui seront libérées et/ou réglées par voie de compensation de leur créance obligataire, selon les modalités décrites dans la Note d'Opération, sachant que l'assemblée générale mixte des actionnaires du 10 mai 2011 a autorisé la Société, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à racheter ses propres titres pour une période de 18 mois à compter du 10 mai 2011, dans la limite de 10 % de son capital.

Il est précisé qu'en date du 31 décembre 2011 (et depuis leur création) 37 Océanes ont été converties.

De ce fait, il reste en circulation, depuis le 1^{er} janvier 2012, 859 330 Océanes (sauf conversion depuis cette date).

2. Les opérations de distribution de sommes prélevées sur les postes « Autres Réserves et Primes d'Émission », réalisées en 2009 (sur décision de l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2009) et en 2010 (sur décision de l'Assemblée générale mixte du 7 mai 2010), ont donné lieu, en application de l'article 4.16.8.3. de la Note d'Opération, à deux ajustements successifs au terme desquels il en a résulté qu'1 Obligation d'une valeur nominale de 40 euros donnait droit par exercice à l'attribution de 1,02 action de la Société (après l'ajustement de 2009), puis à 1,04 action (après l'ajustement de 2010).

3. La distribution de sommes prélevées sur le poste « Primes d'Emission », réalisée par l'assemblée générale mixte du 11 mai 2011, a donné lieu, en application de l'article précité, à un nouvel ajustement dont il résulte qu'à ce jour 1 Obligation d'une valeur nominale de 40 euros donne droit, par exercice, à l'attribution de 1,06 action de la Société. Cet ajustement a été effectué comme suit, étant rappelé au préalable que l'article 4.16.8.3 de la Note d'Opération stipule qu'en cas de distribution de réserves en espèces ou de primes un ajustement doit être effectué selon la formule suivante :

« Cet ajustement est égal au produit du Ratio d'Attribution d'Actions en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

Valeur de l'action avant la distribution

Valeur de l'action avant la distribution diminuée du Montant par action de la distribution ou valeur des titres ou des actifs remis par action. »

Sachant que :

- le montant par action de la distribution précitée s'est élevé à 0,55 (0,55395125678) euro par action ;
- la Valeur de l'action (d'après la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse servant de référence) avant la distribution est ressortie à 36,09 (36,0846734059) euros,

l'ajustement de la parité a été effectué comme suit : $36,0846734059 / [(36,0846734059 - 0,55395125678) = 35,5307221492] = 1,0155907683$.

La nouvelle parité d'exercice en est ressortie à $1,04 \times 1,0155907683 = 1,05621439903$ arrondie (selon la Note d'Opération) à 1,06 action (le nouveau prix d'exercice induit est donc de 37,74 euros).

La répartition du capital de Foncière INEA dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles de la société de la totalité des Obligations émises serait la suivante :

31/12/2011	Actuellement		Après conversion des obligations	
	Actions ordinaires	% en capital	Actions ordinaires	% en capital
Institutionnels				
Société MACIF	328 125	7,89 %	419 218	8,27 %
OPCI Vivaldi (Malakoff Mederic)	326 312	7,85 %	391 118	7,72 %
Allianz IARD	285 000	6,86 %	285 000	5,62 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,54 %	230 214	4,54 %
ACM	207 807	5,00 %	207 807	4,10 %
Société CARAC	179 000	4,31 %	179 000	3,53 %
Paris Orléans	146 400	3,52 %	146 400	2,89 %
Groupe Banques Populaires	60 650	1,46 %	60 650	1,20 %
CRESERFI	42 400	1,02 %	42 400	0,84 %
R Valor	26 459	0,64 %	127 159	2,51 %
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,50 %	20 634	0,41 %
SOUS-TOTAL	1 853 001	44,58 %	2 109 600	41,63 %
Autres				
<i>Personnes morales ayant plus de 1 % du capital</i>				
Société GEST	708 621	17,05 %	713 309	14,08 %
SERIMNIR	496 166	11,94 %	551 780	10,89 %
Société COFIP	183 224	4,41 %	196 474	3,88 %
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,37 %	98 536	1,94 %
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,27 %	52 900	1,04 %
SOUS TOTAL	1 539 447	37,04 %	1 612 999	31,83 %
Autres au porteur	459 241	11,05 %	1 039 985	20,52 %
Autres au nominatif	280 572	6,75 %	280 572	5,54 %
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	23 980	0,58 %	23 980	0,47 %
TOTAL	4 156 241	100,0 %	5 067 136	100,0 %

6.2.3.2 Bons de souscription d'actions (BSA)

Foncière INEA a réalisé en date du 29 novembre 2010 une émission d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions. Les caractéristiques des Bons de souscriptions d'actions (les « BSA ») sont mentionnées dans la Note d'Opération attachée à cette émission incluse dans le Prospectus visé par l'AMF le 22 novembre 2010 sous le n° 10-408, étant rappelé que le Prospectus est disponible sur le site Internet de la Société (www.inea-sa.eu) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Nous y faisons renvoi express.

Rappelons qu'il a été émis par la Société le 6 décembre 2010 824 655 BSA qui sont des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens de l'article L. 228-91 du Code de commerce et qui permettent la souscription d'actions nouvelles émises par la Société. ils ont été admis aux négociations sur Euronext Paris, le 6 décembre 2010 sous le numéro de code ISIN FR0010964247.

Les paramètres des BSA sont les suivants :

- prix d'exercice des BSA : 40,70 euros ;
- maturité : 30 septembre 2012, soit vingt-deux (22) mois ;
- hypothèses de dividendes payés pendant la période d'exercice des BSA : 1,05 euro au cours de l'exercice 2011 et 1,35 euro au cours de l'exercice 2012 ;
- taux d'intérêt sans risque : 1,667 % ;
- parité (d'origine) : un (1) BSA donne droit à une (1) action nouvelle (parité actuelle : 1,02 action nouvelle).

La distribution de sommes prélevées sur le poste « Primes d'Emission », réalisée par l'assemblée générale mixte du 11 mai 2011, a donné lieu, en application de l'article 4.4.2.2 de la Note d'Opération, à un ajustement dont il résulte qu'à ce jour 1 BSA donne droit par exercice, à l'attribution de 1,02 action de la Société – cet ajustement ayant été effectué comme suit, étant rappelé que ledit article stipule que :

« En cas de distribution de réserves en espèces ou en nature, ou de primes, la nouvelle Parité d'Exercice sera égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

Valeur de l'action avant la distribution

Valeur de l'action avant la distribution – Montant par action de la distribution ou valeur des titres ou des actifs remis par action. »

Sachant que :

- le montant par action de la distribution précitée s'est élevé à 0,55 (0,55395125678) euro par action ;
- la Valeur de l'action (d'après la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse servant de référence) avant la distribution est ressortie à 36,09 (36,0846734059) euros,

l'ajustement de la parité a été effectué comme suit : $36,0846734059 / [(36,0846734059 - 0,55395125678) = 35,5307221492] = 1,0155907683$.

La nouvelle parité d'exercice ressort à : $1 \times 1,0155907683 = 1,0155907683$ arrondie (selon la Note d'Opération) à 1,02 action.

Dès lors, 1 BSA permet de souscrire (selon les conditions du prospectus y attaché) à 1,02 action nouvelle de la société (le nouveau prix d'exercice induit est donc de 39,90 euros).

Le prix de souscription des actions nouvelles à provenir de l'exercice des BSA doit être intégralement libéré en numéraire, au moment de l'exercice des BSA, dans les conditions prévues par la loi.

Au 31 décembre 2011, 80 BSA ont été exercés, au titre de l'exercice 2011, (provenant de plusieurs titulaires) donnant création, compte tenu des rompus, à un total de 85 actions.

Au 31 décembre 2011, 91 BSA ont été exercés (depuis 2010). Dans l'éventualité où les 824 564 BSA restants seraient exercés, il sera émis 841 056 actions nouvelles de la Société représentant, au 31 décembre 2011, 20,23 % du capital et 13,83 % des droits de vote de la Société après réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission des ABSA (sur une base non diluée) et 16,83 % du capital et 12,15 % des droits de vote sur une base diluée.

La répartition du capital de Foncière INEA dans l'hypothèse de la conversion en actions nouvelles de la société de la totalité des BSA émis serait la suivante :

	Actuellement		Nombre d'actions suite à l'exercice des BSA	Après conversion des BSA	
31/12/2011	Actions ordinaires	% en capital		Actions ordinaires	% en capital
Institutionnels					
Société MACIF	328 125	7,89 %	65 625	395 062	7,91 %
OPCI Vivaldi (Malakoff Mederic)	326 312	7,85 %	65 262	392 879	7,86 %
Allianz IARD	285 000	6,86 %	-	285 000	5,70 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,54 %	-	230 214	4,61 %
ACM	207 807	5,00 %	203 434	415 310	8,31 %
Société CARAC	179 000	4,31 %	-	179 000	3,58 %
Paris Orléans	146 400	3,52 %	-	146 400	2,93 %
Groupe Banques Populaires	60 650	1,46 %	6 750	67 535	1,35 %
CRESERFI	42 400	1,02 %	-	42 400	0,85 %
R Valor	26 459	0,64 %	26 459	53 447	1,07 %
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,50 %	-	20 634	0,41 %
SOUS-TOTAL	1 853 001	44,58 %	367 530	2 227 881	44,58 %
Autres					
Personnes morales ayant plus de 1 % du capital					
Société GEST	708 621	17,05 %	-	708 621	14,18 %
SERIMNIR	496 166	11,94 %	396 950	901 055	18,03 %
Société COFIP	183 224	4,41 %	16 216	199 764	4,00 %
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,37 %	26 836	125 909	2,52 %
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,27 %	-	52 900	1,06 %
SOUS TOTAL	1 539 447	37,04 %	440 002	1 988 249	39,79 %
Autres au porteur	459 241	11,05 %	17 032	476 614	9,54 %
Autres au nominatif	280 572	6,75 %		280 572	5,61 %
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	23 980	0,58 %		23 980	0,48 %
TOTAL	4 156 241	100,0 %	824 564	4 997 296	100,0 %

6.2.3.3 Autres instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

6.2.4 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'Assemblée générale mixte du 7 mai 2010 a doté le Directoire des moyens de faire face aux perspectives de développement qui pourraient se présenter en renforçant les fonds propres de la société par la possibilité de recourir à des augmentations de capital social, notamment en numéraire, au moment et aux conditions que le Directoire jugera opportun.

Les délégations de compétence consenties à cette fin par cette Assemblée au Directoire ont privé d'effet les délégations antérieures ayant le même objet.

Le tableau des délégations de compétence exercées et/ou en cours en matière d'augmentation de capital est reproduit ci-après.

6.2.4.1 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

Objet de la Résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 7 mai 2010	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 7 mai 2010
1. Délégation de compétence au Directoire en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou les deux, avec maintien du droit préférentiel de souscription (8 ^e résolution)	100 000 000 €*	26 mois
2. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public (9 ^e résolution)	100 000 000 €*	26 mois
3. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public (10 ^e résolution)	100 000 000 €* et dans la limite de 20 % du capital social	26 mois
4. Autorisation au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce (12 ^e résolution)	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale*(et pour la 10 ^e résolution dans la limite de 20 % du capital)	26 mois

* Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des huitième, neuvième, dixième et douzième résolutions, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (EUR 100 000 000) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions. Idem pour le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises en application des résolutions portant délégations de compétence.

6.2.4.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétence

Autorisations données	Utilisation
A - Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise Le 7 mai 2010 l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 8^e résolution) délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social : • par émission d'actions ordinaires, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, • et/ou par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes d'émission, ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : 100 millions d'euros. Le Directoire a en outre reçu une délégation de pouvoirs pour augmenter le nombre des actions et des valeurs mobilières à émettre en cas de demande excédentaire (12^e résolution)	Utilisation : <i>Cette autorisation n'a pas été utilisée</i>
B - Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance Le 7 mai 2010, l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 9^e résolution), délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions existantes ou à émettre de la Société, ces titres pouvant être émis à l'effet de (a) rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce (b) dans la limite de 10 % du capital social de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : 100 millions d'euros. Le Directoire a par ailleurs été autorisé, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital, le prix d'émission. Le Directoire a en outre reçu une délégation de pouvoirs pour augmenter le nombre des actions et des valeurs mobilières à émettre en cas de demande excédentaire (12^e résolution).	Utilisation : <i>En vertu de la délégation de compétence qui lui a été donnée, le Directoire a décidé le 22 novembre 2010 de procéder à l'émission d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (ABSA) et a subdélégué sa compétence au Président du Directoire. Ce dernier a, en date du 6 décembre 2010, pris acte qu'il avait été émis 824 655 ABSA d'un montant nominal total de 11 866 785,45 euros avec une prime d'émission de 18 645 449,55 euros, souscrites en totalité et intégralement libérées.</i> <i>En vertu de l'autorisation qui lui a été donnée, le Directoire a, les 10 février 2011 et 1^{er} septembre 2011, constaté les augmentations du capital social d'une somme de 158,29 euros (le 10/02/2011), moyennant création de 11 actions nouvelles et d'une somme de 1 223,15 euros (le 01/09/2011), moyennant création de 85 actions nouvelles réservées aux porteurs de BSA les ayant exercés</i> <i>Le 6 mars 2012, le Directoire a constaté l'augmentation du capital de 330,97 euros, moyennant création de 23 actions nouvelles.</i>

Autorisations données	Utilisation
C. Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public Le 7 mai 2010, l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (aux termes de la 10 ^e résolution), délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de décider que pour chacune des émissions réalisées en application de la 9 ^e résolution, la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être réalisée en tout ou partie par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire par le biais d'un placement privé (au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs au sens des dispositions de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital social. Le Directoire a par ailleurs été autorisé à fixer, dans la limite de 10 % du capital, le prix d'émission. Le Directoire a en outre reçu une délégation de pouvoirs pour augmenter le nombre des actions et des valeurs mobilières à émettre en cas de demande excédentaire (12 ^e résolution.)	Utilisation : <i>Cette autorisation n'a pas été utilisée</i>
D. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce. Le 7 mai 2010, l'assemblée générale des actionnaires a, au titre de sa compétence extraordinaire (12 ^e résolution) autorisé la Directoire à augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de trente jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée	Utilisation : <i>Cette autorisation n'a pas été utilisée</i>

6.2.5 RACHATS D'ACTIONS

6.2.5.1 Autorisation à donner au Directoire aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions

Comme chaque année, il sera proposé aux actionnaires de renouveler l'autorisation, consentie au Directoire par l'Assemblée du 10 mai 2011, de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions.

En effet, la précédente autorisation qui a été donnée pour une durée de 18 mois expire en novembre 2012.

Il est important que le Directoire puisse, au moins jusqu'à l'Assemblée tenue en 2013, poursuivre sa politique de rachat d'actions propres en fonction des opportunités.

D'où cette demande d'autoriser à nouveau le Directoire à racheter ses propres actions, à quelque moment que ce soit, dans la limite maximum de 10 % (calculé selon la réglementation en vigueur) du nombre total des actions composant le capital social (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) et selon un prix unitaire maximum d'achat ne pouvant dépasser 50 euros hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

6.2.5.2 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 10 mai 2011 comme indiqué au paragraphe 6.2.5.1 ci-avant et *via* le contrat de liquidité mentionné au paragraphe 6.2.6 ci-après.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice 2011, 16 216 actions ont été achetées et 21 730 vendues. Un forfait de 10 000 € HT par trimestre est perçu par DEXIA SECURITIES France. Le nombre d'actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2011 est de 23 980 actions.

6.2.6 BILAN ANNUEL 2011 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Foncière INEA à la société DEXIA SECURITIES France, à la date du 31 décembre 2011 (après bourse), les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 23 980 titres Foncière INEA ;
- 641 145,78 €.

Il est rappelé que lors du bilan semestriel du 30 juin 2011, les moyens suivants figuraient au contrat de liquidité :

- 25 485 titres Foncière INEA ;
- 577 921,20 €.

6.2.7 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique :

- il existe un droit de vote double statutaire pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire, sachant que ce droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20 % des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'assemblée générale du 7 mai 2010 a consenti au Directoire (pour une durée de vingt-six mois) différentes délégations de compétence lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce pour un montant global maximum au nominal de 100 000 000 euros, sachant que la société, sur délégation de compétence visée à la neuvième résolution de ladite assemblée, a procédé à une augmentation de capital par voie de numéraire d'un montant final brut de 30 512 235 euros moyennant la création de 824 655 actions à bons de souscription d'actions (ABSA) donnant donc la possibilité aux titulaires des bons de souscription d'actions (BSA) d'acquérir, jusqu'au 30 septembre 2012, un total de 824 655 actions nouvelles à créer de Foncière INEA, représentant une émission potentielle (en cas d'exercice de 100 % des BSA) d'un montant de 33 563 458,50 euros ;
- l'assemblée générale mixte du 10 mai 2011 a autorisé le Directoire, pour une durée de 18 mois à compter de celle-ci, à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital pour un prix maximum d'achat de 80 euros hors frais ;
- le contrat de prestations de services signé avec la Sarl GEST le 1^{er} février 2005, d'une durée minimale de sept ans à compter de la date effective à partir de laquelle Foncière INEA a pris le statut de SIIC, renouvelable par tacite reconduction par période de cinq ans, prévoit, lors de l'arrivée du terme du contrat et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par Foncière INEA, une indemnité au profit de la Sarl GEST hors taxes égale à 12/24^e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat ;
- le contrat de gestion immobilière co-signé par Foncière INEA et Foncière de Bagan avec la Société Bagan AM le 10 mars 2010, d'une durée de sept ans, renouvelable par tacite reconduction par période de deux ans, prévoit, lors de l'arrivée du terme du contrat et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par Foncière INEA et Foncière de Bagan, une indemnité au profit de ces dernières représentant pour la partie de ladite indemnité à la charge de Foncière INEA une indemnité hors taxes égale à 12/24^e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat ;
- le pacte d'actionnaires conclu le 16 décembre 2009 entre Foncière INEA et certains actionnaires de la Société Foncière de Bagan (société anonyme de droit luxembourgeois sise 16 boulevard Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg) avec laquelle INEA acquiert des biens immobiliers en co-investissement (voir paragraphe 3.4.2.1 des présentes) prévoit, outre des clauses usuelles de droit de préemption, sortie conjointe, obligation de cession en cas de cession d'actions de cette société à un tiers non actionnaire, un engagement de Foncière INEA à co-investir avec Foncière de Bagan dans chaque filiale ainsi qu'un engagement de souscrire aux actions émises par la Société Foncière de Bagan, dans les deux cas, selon les conditions du pacte ;
- le pacte d'actionnaires signé à la date de l'admission des actions sur le marché Euronext de Nyse Euronext entre certains actionnaires de Foncière INEA détenteurs d'au moins 1 % du capital de la Société (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous le n° 207C1080) prévoit certaines dispositions dont les principales figurent en pages 135 et suivantes des présentes ;
- les contrats d'emprunts bancaires comportent des clauses résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- l'émission en date du 10 juillet 2008 à échéance du 1^{er} janvier 2014 de 859 371 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (correspondant à un produit brut d'émission d'un montant de 34 374 840 euros) comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle ;
- l'émission en date du 6 décembre 2010 à échéance du 30 septembre 2012 de 824 655 bons de souscription d'actions (BSA) au prix d'exercice unitaire de 40,70 euros donnant droit à ce jour à 1,02 action nouvelle d'INEA : la Note d'Opération attachée à cette émission stipule que dans le cas où les actions de la Société feraient l'objet d'une offre publique d'achat ou d'échange par un tiers, l'offre devra également porter sur tous les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société, étant rappelé que 91 BSA ont été exercés au 31 décembre 2011 (depuis leur date d'origine d'exercice).

6.2.8 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Le tableau ci-dessus, recommandé par l'AMF, fait état de la part du capital de la Société, objet de nantissemments.

Nom de l'actionnaire inscrit en nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST	Établissements bancaires	5 ans à compter de novembre 2009		708 621	17,05

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantisements d'actifs.

Type de nantissement/hypothèques	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nanti	Total du poste de bilan	% correspondant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

6.3 ACTIONNARIAT (RFA)

6.3.1 ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNÉE 2011

Aucun changement notoire n'est apparu au sein de notre actionnariat entre 2010 et 2011.

6.3.2 STRUCTURE DU CAPITAL

Les éléments ci-dessous sont issus des recommandations de l'AMF.

6.3.2.1 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

31/12/2011	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote	% en droits de vote
Institutionnels				
Société MACIF	328 125	7,9 %	590 625	9,7 %
OPCI Vivaldi (Malakoff Mederic)	326 312	7,9 %	326 312	5,4 %
Allianz IARD	285 000	6,9 %	570 000	9,4 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,5 %	460 428	7,6 %
ACM	207 807	5,0 %	207 807	3,4 %
Personnes morales				
Société GEST	708 621	17,0 %	1 417 242 *	23,3 %
SERIMNIR	496 166	11,9 %	496 166	8,2 %

* Plafonné à 20 %, soit 1 216 219 compte tenu du plafonnement statutaire (article 16)

6.3.2.2 Évolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices :

Au 31 décembre 2011, le capital social se répartit de la façon suivante :

31/12/2011	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote	% en droits de vote
Institutionnels				
Société MACIF	328 125	7,9 %	590 625	10,1 %
Groupe Médéric	326 312	7,9 %	587 362	10,1 %
Allianz IARD	285 000	6,9 %	570 000	9,8 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,5 %	460 428	7,9 %
ACM	207 807	5,0 %	207 807	3,6 %
Société CARAC	179 000	4,3 %	179 000	3,1 %
Paris Orléans	146 400	3,5 %	288 200	4,9 %
Groupe Banques Populaires	60 650	1,5 %	114 550	2,0 %
CRESERFI	42 399	1,0 %	84 798	1,5 %
R Valor	26 459	0,6 %	26 459	0,5 %
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,5 %	20 634	0,4 %
SOUS-TOTAL	1 853 000	44,6 %	3 129 863	53,7 %
Autres personnes morales				
<i>Personnes morales ayant plus de 1 % du capital</i>				
Société GEST	708 621	17,0 %	708 621	12,2 %
SERIMNIR	496 166	11,9 %	496 166	8,5 %
Société COFIP	183 224	4,4 %	183 224	3,1 %
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,4 %	170 236	2,9 %
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,3 %	52 900	0,9 %
SOUS TOTAL	1 539 447	37,0 %	1 611 147	27,6 %
Autres au porteur	368 493	8,9 %	368 493	6,3 %
Autres au nominatif	371 225	8,9 %	694 491	11,9 %
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	23 980	0,6 %	23 980	0,4 %
TOTAL	4 156 145	100 %	5 827 974	100 %

Parmi les actionnaires ci-dessus :

- Allianz IARD, Macif, Groupe Crédit Foncier de France, Crédit, Services Financiers (Créserfi) et Gest détiennent des droits de vote double ;
- Paris Orléans, le Groupe Banques Populaires, SCI du Club Résidence de Cala Bianca détiennent pour partie des droits de vote double ;
- OPCI Vivaldi (Malakoff Médéric), Serimnir Fund, Cofip, Andros, ACM, Carac et Banque Martin Maurel ont des droits de vote simple.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2011 (après bourse), à 23 980 titres :

- valeur nominale par action : 14,39 € ;
- valeur des actions au 31 décembre 2011 : 935 220 € (23 980 titres à 39 €).

Participation des salariés au capital

La Société n'ayant aucun salarié, il n'y a pas lieu de fournir l'information relative au pourcentage du capital social détenu collectivement par les salariés de la Société telle que prévue par l'article L. 225-102 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2010, le capital social se répartit de la façon suivante :

31/12/2010	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote	% en droits de vote
Institutionnels				
Société MACIF	328 125	7,9 %	590 625	10,1 %
Groupe Médéric	326 312	7,9 %	587 362	10,1 %
Allianz IARD	285 000	6,9 %	570 000	9,8 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	5,5 %	460 428	7,9 %
ACM	207 807	5,0 %	207 807	3,6 %
Société CARAC	179 000	4,3 %	179 000	3,1 %
Paris Orléans	146 400	3,5 %	288 200	4,9 %
Groupe Banques Populaires	60 650	1,5 %	114 550	2,0 %
CRESERFI	42 400	1,0 %	84 800	1,5 %
R Valor	26 459	0,6 %	26 459	0,5 %
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,5 %	20 634	0,4 %
SOUS-TOTAL	1 853 001	44,6 %	3 129 865	53,7 %
Autres personnes morales				
<i>Personnes morales ayant plus de 1 % du capital</i>				
Société GEST	708 621	17,0 %	708 621	12,2 %
SERIMNIR	496 166	11,9 %	496 166	8,5 %
Société COFIP	183 224	4,4 %	183 224	3,1 %
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,4 %	170 236	2,9 %
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,3 %	52 900	0,9 %
SOUS TOTAL	1 539 447	37,0 %	1 611 147	27,6 %
Autres au porteur	362 978	8,7 %	362 978	6,2 %
Autres au nominatif	371 225	8,9 %	694 490	11,9 %
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	29 494	0,7 %	29 494	0,5 %
TOTAL	4 156 145	100 %	5 827 974	100 %

Parmi les actionnaires ci-dessus, les actionnaires suivants détiennent des droits de vote double : Allianz IARD, Macif, Groupe Crédit Foncier de France, Crédit et Services Financiers (Créserfi).

Le Groupe Médéric, Paris Orléans, le Groupe Banques Populaires, SCI du Club Résidence de Cala Bianca détiennent pour partie des droits de vote double.

Cofip, Andros, ACM, Carac et Banque Martin Maurel ont des droits de vote simple.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2010 (après bourse), à 29 494 titres :

- valeur nominale par action : 14,39 € ;
- valeur totale nette comptable : 1 070 927,14 €.

Il n'y a pas d'actionnariat salarié.

Au 31 décembre 2009, le capital social se répartit de la façon suivante :

Actionnaires au 31 décembre 2009	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote	% en droits de vote
Institutionnels				
Allianz IARD	285 000	8,55 %	570 000	11,18 %
Société MACIF	262 500	7,88 %	525 000	10,30 %
Groupe Médéric	261 050	7,84 %	522 100	10,24 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	6,91 %	460 428	9,03 %
Société CARAC	179 000	5,37 %	179 000	3,51 %
Paris Orléans	146 400	4,39 %	288 200	5,65 %
Groupe Crédit Mutuel	84 600	2,54 %	169 200	3,32 %
Groupe Banques Populaires	53 900	1,62 %	107 800	2,11 %
CRESERFI	42 400	1,27 %	84 800	1,66 %
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,62 %	20 634	0,40 %
Groupe Mornay	0	0,00 %		
SOUS-TOTAL	1 565 698	47,00 %	2 927 162	57,41 %
Autres				
<i>Personnes morales ayant plus de 1 % du capital</i>				
Société GEST1	708 621	21,27 %	708 621	13,90 %
Société COFIP	160 008	4,80 %	160 008	3,14 %
SCI du Club Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,15 %	143 400	2,81 %
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,59 %	52 900	1,04 %
Société RIA	29 900	0,90 %	59 800	1,17 %
SOUS TOTAL	1 023 129	30,71 %	1 124 729	22,06 %
Autres personnes morales (au nominatif) ayant moins de 1 % du capital	293 166	8,80 %	562 432	11,03 %
Personnes physiques (au nominatif) ayant moins de 1 % du capital	56 372	1,69 %	112 616	2,21 %
Actionnaires au porteur	371 472	11,15 %	371 472	7,29 %
Auto détention	21 653	0,65 %	nul	nul
TOTAL	3 331 490	100 %	5 098 411	100 %

Parmi les actionnaires ci-dessus, les actionnaires suivants détiennent des droits de vote double : Macif, Groupe Médéric, Groupe Crédit Foncier de France, Paris Orléans, Groupe Crédit Mutuel, Groupe Banques Populaires, Créserfi, la SCI du Club Résidence de Cala Bianca et la Société Ria. Le groupe Allianz IARD détient pour partie des droits de vote double.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2009 à 21 653 titres.

- Valeur nominale par action : 14,39 €.
- Valeur totale comptable : 763 282 €.

Il n'y a pas d'actionariat salarié.

6.3.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

6.3.3.1 Franchissement de seuils légaux : article L. 2133-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 8 des statuts)

À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011 ou notifiées directement à INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2011 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus :
 - du 1/20 du capital ou des droits de vote : Macif, Opci Vivaldi, Groupe CFF, la SA Allianz I.A.R.D, Assurances du Crédit Mutuel Vie,
 - du 1/10 du capital ou des droits de vote : Serimnir Fund,

- des 3/20 du capital ou des droits de vote : Sarl GEST,
- du 1/5 du capital ou des droits de vote : néant,
- du 1/4 du capital ou des droits de vote : néant,
- du 1/3 du capital ou des droits de vote : néant,
- de la 1/2 du capital ou des droits de vote : néant,
- des 2/3 du capital ou des droits de vote : néant,
- des 18/20 du capital ou des droits de vote : néant,
- des 19/20 du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée des franchissements de seuils suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

- la société Carac a informé Foncière INEA de son franchissement passif à la baisse en décembre 2010 du seuil de 5 % du capital de Foncière INEA et en a fait la déclaration en janvier 2011 à l'AMF. Ladite déclaration se trouve mentionnée dans le précédent DDR n° D. 11-0231 (page 114) ;
- par courrier reçu à l'AMF le 30 mai 2011, la société d'investissement à capital variable (Sicav) de droit luxembourgeois Serimnir Fund (20 boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg), a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 24 mai 2011, les seuils de 10 % du capital et 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et ne plus détenir aucune action de cette société.

La société anonyme de droit luxembourgeois Serimnir (16, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg), détenue à 100 % par la Sicav Serimnir Fund, a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 24 mai 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et 10 % du capital de la société Foncière INEA et détenir 495 740 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 11,93 % du capital et 8,56 % des droits de vote de cette société.

Ces franchissements de seuils résultent de l'acquisition par la société Serimnir de la totalité des 495 740 actions Foncière INEA préalablement détenues par la Sicav Serimnir Fund en vertu d'un contrat de cession avec effet au 24 mai 2011.

Directement et indirectement, la Sicav Serimnir Fund n'a franchi aucun seuil dans Foncière INEA.

Au titre de l'article 223-14 III et IV du Règlement général, la Sicav Serimnir Fund a précisé détenir individuellement 52 466 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes « océanes » exerçables à tout moment jusqu'au 1^{er} janvier 2014, chaque « océane » pouvant donner droit à une action Foncière INEA et 396 950 bons de souscription d'actions (BSA) exerçables à tout moment jusqu'au 30 septembre 2012, chaque bon pouvant donner droit, par exercice au prix de 40,70 €, à une action Foncière INEA.

- par courrier reçu à l'AMF le 7 mars 2012, complété notamment par un courrier reçu le 13 mars 2012, la société anonyme Amundi Immobilier (détenue à 99,99 % par la société anonyme Amundi Group sise 90 bld Pasteur 75015 Paris, étant précisé que la société Amundi Immobilier agit indépendamment de la société Amundi Group et qu'elle est située 91-93 boulevard Pasteur 75015 Paris) agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 31 mai 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir, à cette date, pour le compte desdits fonds, 326 312 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 7,85 % du capital et 5,90 % des droits de vote de cette société (sur la base d'un capital composé, à cette date, de 4 156 156 actions représentant 5 531 331 droits de vote, en application du 2^e alinéa de l'article 223-11 du Règlement général.)

Ce franchissement de seuils résulte d'un apport, au profit de la société Amundi Immobilier, d'actions Foncière INEA.

Au titre de l'article 223-14 III et IV du Règlement général, Amundi Immobilier a précisé détenir, au 31 mai 2011 et au 13 mars 2012, 58 816 « océanes » exerçables le 1^{er} janvier 2014, chaque « océane » pouvant donner droit à une action Foncière INEA, sous réserve d'ajustements (cf. prospectus ayant reçu visa n° 08-145 du 1^{er} juillet 2008).

En outre, Amundi Immobilier a précisé détenir, au 13 mars 2012, 326 312 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 7,85 % du capital et 5,37 % des droits de vote de cette société.

6.3.3.2 Publications des déclarations d'intention sur le site de l'AMF (sur la base des déclarations enregistrées auprès de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2011)

Par courriers reçus le 30 mai 2011, la société anonyme de droit luxembourgeois Serimnir (16, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg), détenue à 100 % par la Sicav Serimnir Fund, a effectué la déclaration d'intention suivante, qui a été publiée sur le site de l'AMF sous le numéro 211C0805 :

« La société Serimnir déclare :

- avoir eu recours à des fonds propres et à de l'endettement auprès de son unique actionnaire, la SICAV Serimnir Fund, pour financer l'acquisition hors marché du bloc de titres détenu par la Sicav Serimnir Fund ;
- agir de concert avec la société Sicav Serimnir Fund qui la contrôle, mais ne pas agir de concert avec d'autres tiers ;
- envisager de continuer ses acquisitions d'actions au cours des six prochains mois, en fonction des opportunités de marché ;
- ne pas envisager d'acquérir le contrôle de Foncière INEA au cours des six prochains mois ;

- ne pas envisager de mettre en œuvre une stratégie particulière vis-à-vis de Foncière INEA au cours des six prochains mois ;
- ne pas envisager de mettre en œuvre l'une des opérations visées à l'article 223-17 I 6° du Règlement général de l'AMF au cours des six prochains mois ;
- qu'il n'existe aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et les droits de vote de la société Foncière INEA ;
- ne pas envisager de proposer sa nomination ou celle d'un ou plusieurs membres au conseil de surveillance ou du Directoire de Foncière INEA, étant rappelé qu'au cours de l'assemblée générale ordinaire annuelle de Foncière INEA en date du 10 mai 2011, la Sicav Serimnir Fund a été nommée membre du conseil de surveillance de Foncière INEA. »

6.3.4 DÉCLARATION RELATIVE AU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

À la date du présent document, il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation en vigueur.

6.3.5 PACTES D'ACTIONNAIRES

- A la date du présent document, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.
- Certains actionnaires de Foncière INEA, détenteurs d'au moins 1 % du capital de la Société, ont conclu, à la date d'admission des actions de Foncière INEA sur Euronext Paris, un nouveau pacte d'actionnaires ayant pour objectif de mettre en place une procédure de préférence entre les membres du pacte, en cas de cession de titres. Communiqué à l'Autorité des Marchés Financiers par courrier du 1^{er} juin 2007, le pacte a fait l'objet d'une publication de l'AMF le 11 juin 2007 (n° 207C1080).

Ce pacte, publié à l'AMF sous la référence 207C1080 le 11 juin 2007, comporte les clauses suivantes :

Droit de préférence

Le pacte d'actionnaires institue un droit de préférence réciproque entre ses membres en cas de transfert d'actions, permettant à tout membre du pacte de se porter acquéreur de tout ou partie des actions mises en vente. Les transferts d'actions au profit de parties liées au cédant ou portant sur moins de 0,5 % du capital sur six mois ne sont pas soumis au droit de préférence. Si les offres d'achat dépassent le nombre d'actions mises en vente, celles-ci sont réparties en fonction du nombre d'actions demandées par chaque membre.

Offre publique

En cas d'offre publique ou de garantie de cours, le pacte d'actionnaires conservera ses effets sauf si les membres représentant plus de la moitié du nombre total d'actions détenues par l'ensemble des membres du pacte décident d'en suspendre l'application.

Durée

Le pacte a pris effet à la date d'admission des actions sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA pour une durée de six ans et pourra ensuite être reconduit tacitement pour des durées d'un an.

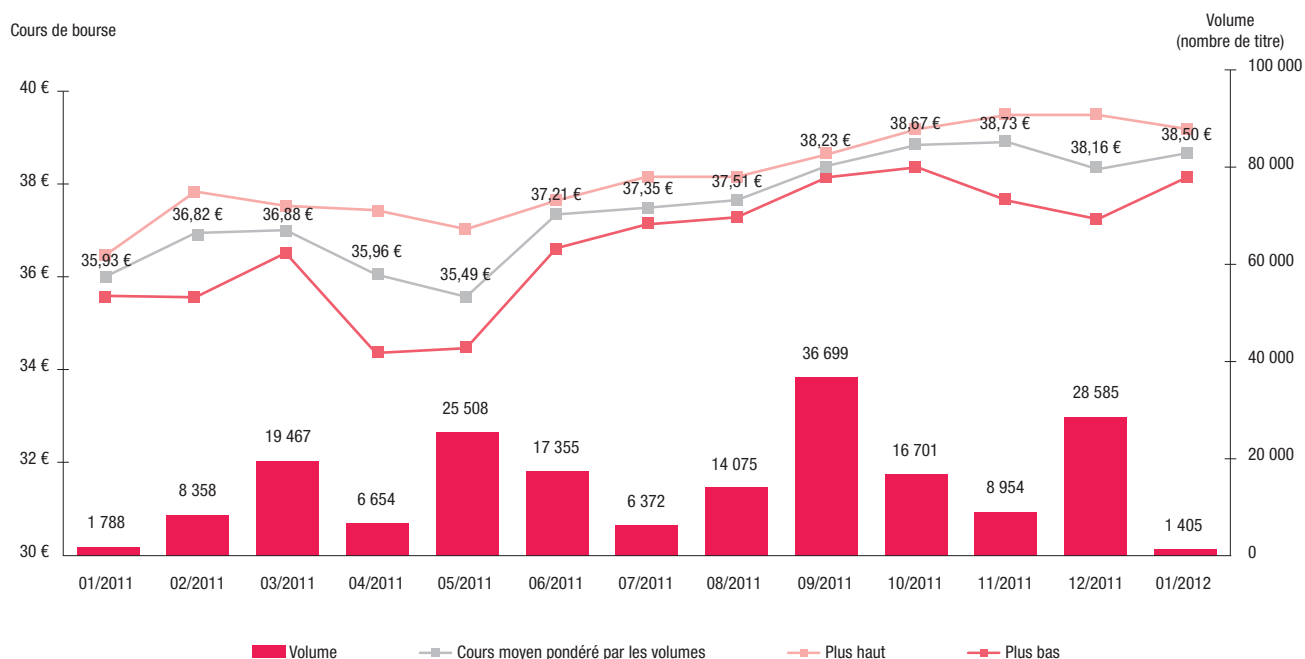
- Foncière INEA est par ailleurs membre d'un pacte d'associés conclu le 11 juillet 2005 entre les associés de la SAS Messageries Développement, à savoir la Société PROSDIM, SAS au capital de 200 000 euros enregistrée au RCS de Blois sous le numéro 434 473 708, qui détient 56 % du capital de Messageries Développement, la Société SIPAP 26 rue Cambacérès 75008 Paris enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 482 000 510 venant aux droits de la Société Flora, SIPAP et Foncière INEA détenant chacune 22 % du capital de Messageries Développement.
- Ce pacte comporte notamment des engagements d'apports en compte-courant par les associés, une clause de règlement des désaccords entre associés, une clause d'information renforcée et un accord pour confier la gestion administrative de Messageries Développement et de ses filiales à la Société PROSDIM.

Les statuts de Messageries Développement comportent en outre un droit de préemption de premier rang au profit de la Société PROSDIM en cas de transfert d'actions par un autre associé et un droit de préemption des autres associés en cas de transfert par la Société PROSDIM. Ils contiennent également une clause d'agrément des transferts d'actions par la majorité des associés et une clause de sortie conjointe au profit des minoritaires en cas de cession de ses actions par la Société PROSDIM. Les statuts de Messageries Développement réservent à l'Assemblée générale extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3, des pouvoirs de décision élargis.

Foncière INEA est également membre d'un pacte d'actionnaires conclu le 16 décembre 2009 avec certains actionnaires de la société Foncière de Bagan (société anonyme de droit luxembourgeois sise 16 boulevard Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg) avec laquelle elle acquiert des biens immobiliers en co-investissement (voir paragraphe 3.5 des présentes page 61).

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES

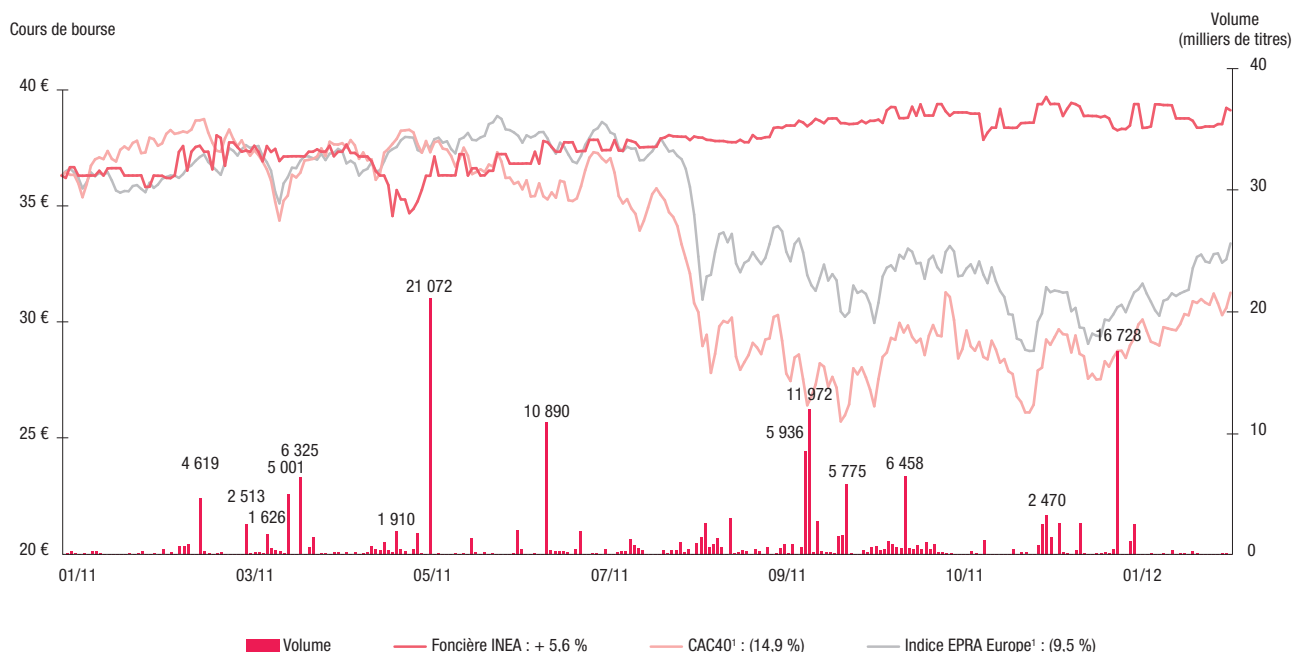
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DEPUIS 2011



Source : Bloomberg

190 516 titres échangés au cours de l'année 2011 soit 4,62 % du capital au 31 décembre 2011.

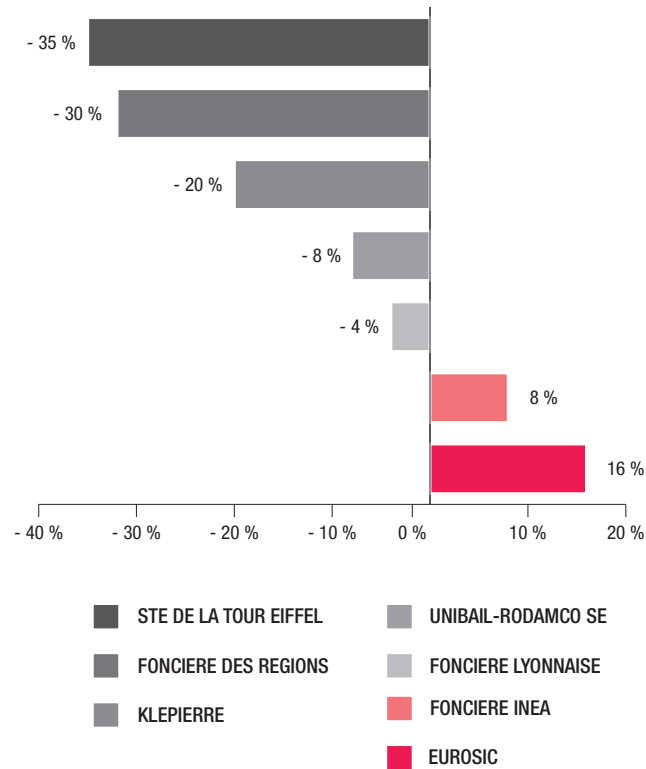
Un cours de l'action Foncière INEA en progression depuis janvier 2011, superformant l'indice EPRA Europe



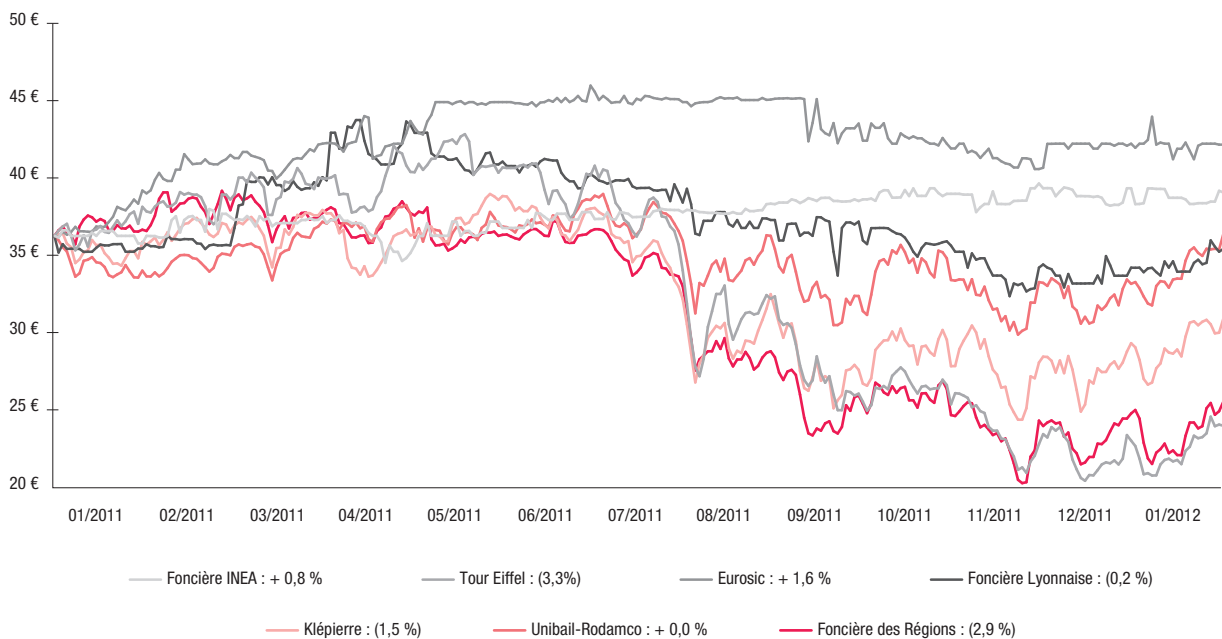
Note 1 : rebasé sur le cours de INEA au 03/01/2011

Source : Bloomberg

ÉVOLUTION DES COURS D'UN ÉCHANTILLON DE FONCIÈRES EN 2011



Source : Bloomberg



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2012

7.1 RAPPORT DU DIRECTOIRE (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) 140

Rapport du Directoire à l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2012 au titre des décisions relevant des conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale extraordinaire	140
--	-----

7.2 ORDRE DU JOUR 144

À titre ordinaire	144
À titre extraordinaire	144

7.3 TEXTE DES RÉOLUTIONS 145

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	145
De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	148

7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 155

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale	155
Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale	156

7.5 OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE 158

Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2012 contenant ses observations sur le rapport du Directoire (pour la partie de ce dernier relevant d'une Assemblée générale ordinaire et sur les comptes de l'exercice 2011)	158
--	-----

7.1 RAPPORT DU DIRECTOIRE (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)

RAPPORT DU DIRECTOIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2012 AU TITRE DES DÉCISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous rappelons que lors de sa réunion du 7 mai 2010, l'Assemblée générale a consenti au Directoire différentes délégations de compétence en matière d'augmentations du capital susceptibles d'être réalisées par ce dernier d'une durée de 26 mois venant prochainement à échéance. Il s'avère opportun par conséquent d'inviter les actionnaires à les renouveler, afin que le Directoire dispose des moyens financiers nécessaires à ses investissements.

À ce sujet, nous vous précisons, en application des dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, que vous trouverez toutes informations sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2011 (et depuis le début de l'exercice 2012) au chapitre 3 ci-avant.

Nous vous demanderons au préalable de renouveler également l'autorisation donnée au Directoire de réduire le capital par annulation d'actions auto-détenues et de modifier l'article 52 des statuts afin qu'il prévienne de manière expresse la possibilité de distribuer le dividende en numéraire ou en actions.

Enfin, nous vous exposerons le projet d'une augmentation de capital réservée aux salariés de la Société et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées que nous sommes tenus de proposer aux actionnaires dans le cadre de l'obligation légale périodique triennale à la charge de la Société concernant l'épargne salariale (mais qui n'emporte pas notre agrément).

Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues (objet de la 11^e résolution)

Nous vous proposons tout d'abord d'accepter de déléguer toutes compétences au Directoire (avec faculté de subdélégation et pour une durée de 24 mois) pour :

- réduire le capital social, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, par annulation des actions auto-détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter (sous réserve de l'autorisation visée sous la 9^e résolution du texte des résolutions soumis aux actionnaires), dans la limite de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois (étant précisé que cette limite de 10 % s'appliquerait à un montant du capital de la société qui serait, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée objet des présentes) ;
- réaliser et constater les opérations de réduction de capital ; et
- modifier les statuts en conséquence.

Modification de l'article 52 des statuts pour prévoir la faculté de distribuer le dividende en actions (objet de la 12^e résolution)

Nous soumettons à vos suffrages la modification de l'article 52 des statuts de la Société afin de prévoir la faculté d'accorder aux actionnaires une option entre le paiement du dividende (ou des acomptes sur dividendes) en actions, dans les conditions légales, ou en numéraire.

Si vous en êtes d'accord, l'article 52 des statuts pourrait être complété *in fine* des deux alinéas suivants :

« L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en actions, dans les conditions légales, ou en numéraire.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée générale ou à défaut par le Directoire. »

Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (objet de la 13^e résolution)

Nous vous demanderons ensuite de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible, par émission d'actions ordinaires nouvelles et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes et ce, pour un montant nominal total d'augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pouvant être supérieur à Quinze Millions d'euros (15 000 000 €), montant auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visées sous les 14^e à 19^es résolutions soumises aux actionnaires.

Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (objet de la 14^e résolution)

Puis, nous soumettrons à vos suffrages notre proposition de déléguer toutes compétences nécessaires au Directoire afin qu'il puisse augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, par émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par tous moyens, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit, conformément à l'article L. 228-91 du Code de commerce, à l'attribution de titres de créance, étant précisé que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence.

La durée de cette délégation de compétence serait de 26 mois et le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €), montant auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, sachant que ce montant de 50 000 000 d'euros s'imputerait sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la 19^e résolution soumise aux actionnaires.

Le montant nominal total des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à Cent Millions d'euros (100 000 000 €). Il s'imputerait sur le plafond visé à la 19^e résolution précitée.

Il vous appartiendra de conférer tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions et selon les modalités visées dans le projet du texte des résolutions dont vous pouvez prendre connaissance.

Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (objet de la 15^e résolution)

Afin que le Directoire puisse saisir toutes les opportunités offertes par le marché pour se procurer la masse des capitaux nécessaires à ses investissements, il vous sera ensuite demandé de déléguer, pour une durée de 26 mois, au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder à une ou des augmentations du capital social, sur le marché français et/ou international, par offre au public, soit en euros soit en monnaie étrangère, par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, par tous moyens, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit, conformément à l'article L. 228-91 du Code de commerce, à l'attribution de titres de créance, étant précisé :

- que ces titres pourront être émis à l'effet notamment :
 - de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce,
 - de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 225-147 du Code de commerce), dans la limite de 10 % du capital social, des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente délégation, ne pourrait pas être supérieur à Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €) – montant qui s'imputerait sur le plafond visé à la 19^e résolution – et auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Le montant nominal total des titres de créance susceptibles d'être émis, en application de la présente délégation, ne pourrait pas dépasser Cent Millions d'euros (100 000 000 €) – montant qui s'imputerait sur le plafond de la 19^e résolution.

Si vous approuvez ce projet, vous aurez à consentir tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée, afin qu'il puisse décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires pour la totalité de la ou des augmentations de capital, en gardant néanmoins la possibilité de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France ou à l'étranger.

Les conditions et modalités de la mise en œuvre par le Directoire de la présente délégation sont décrites dans le projet du texte des résolutions.

Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société et ce, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public, par placement privé au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs en application des articles L. 225-136 du Code de commerce et L. 411-2 du Code monétaire et financier (objet de la 16^e résolution)

Il semble opportun que les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription puissent le cas échéant être réalisées dans le cadre d'offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire par le biais d'un placement privé (au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier), dans la limite de 20 % du capital social par an comme le stipule l'article L. 225-136-3^o du Code de commerce (étant précisé que cette limite de 20 % s'appliquerait à un montant du capital de la société qui serait, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée objet des présentes).

Nous vous inviterons par conséquent à déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée, pour une durée de 26 mois, l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder aux augmentations de capital susvisées réservées à des investisseurs qualifiés ou un cercle restreint d'investisseurs et pour réaliser ces dernières dans les conditions et modalités exposées dans le projet de texte de résolutions.

Les offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être associées, à des offres au public décidées en application de la 15^e résolution ci-dessus.

Dans la limite de 20 % du capital social par an, le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global de Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €) visé sous la 19^e résolution ci-dessous, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Le montant nominal total des titres de créance susceptibles d'être émis s'imputera sur le plafond global de Cent Millions d'euros (100 000 000 €) visé sous la 19^e résolution.

Délégation de compétence consentie au Directoire, dans le cadre d'une augmentation du capital social sans droit préférentiel de souscription, à l'effet de fixer le prix d'émission des actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital par an, et ce, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1^o du Code de commerce (objet de la 17^e résolution)

Nous vous proposerons d'autoriser le Directoire, pour chacune des émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription aux termes des 15^e et 16^e résolutions ci-dessus, à déroger aux règles de fixation du prix d'émission prévues par lesdites résolutions et à fixer, dans la limite de 10 % du capital social par an (cette limite de 10 % s'appliquant au moment de l'émission à un montant du capital de la société ajusté le cas échéant pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée), le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions) comme suit :

Le prix d'émission serait déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 %.

Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce (objet de la 18^e résolution)

Nous envisageons en outre de soumettre à votre aval l'autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et ce, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce.

Le Directoire pourrait ainsi, lorsqu'il constaterait une demande excédentaire de souscription dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale au même prix que celui retenu pour la souscription initiale (le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée dans la limite en outre de chaque plafond visé sous la 19^e résolution et sous réserve pour toute émission réalisée par placement privé dans le cadre de la 16^e résolution du respect du plafond légal de 20 % du capital social).

Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital (objet de la 19^e résolution)

Dès lors que vous aurez agréé les propositions concernant les augmentations de capital ci-dessus, vous serez appelés à statuer sur les plafonds desdites augmentations de capital que nous vous proposons de fixer comme suit :

- le montant nominal total maximum des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des 14^e à 18^e (inclusive) résolutions, ne pourrait pas être supérieur à un plafond maximum global de Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €) ;

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2012
RAPPORT DU DIRECTOIRE AU TITRE DES DÉCISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM
ET DE MAJORITÉ D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en application des délégations de compétence au Directoire résultant des 14^e à 18^e (incluse) résolutions ne pourra être supérieur à Cent Millions d'euros (100 000 000 €) ;
- sous réserve pour toute émission réalisée par placement privé dans le cadre de la 16^e résolution du respect du plafond légal de 20 % du capital social.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé serait ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération

Sous la réserve précitée, les plafonds d'augmentation de capital fixés dans les résolutions s'entendraient compte non tenu du montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver (selon la loi et le cas échéant les stipulations contractuelles), les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de votre Société ; ces plafonds seront donc majorés de ce montant supplémentaire d'actions ordinaires.

Nous vous précisons que :

- toutes les délégations de compétence ci-dessus en matière d'augmentation du capital qui vous sont réclamées auront chacune une durée de 26 mois et priveront d'effet toutes délégations antérieures ayant le même objet ;
- lesdites délégations de compétence seront assorties d'une faculté donnée au Directoire de subdéléguer ces délégations dans les conditions légales ;
- le Directoire disposera, dans la limite des délégations susvisées, des pouvoirs nécessaires pour fixer toutes les conditions d'émission de titres, constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts.

Il vous sera demandé de constater en tant que de besoin que les délégations de compétence ci-dessus emporteront de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit,

Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2^e alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la société et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées (au sens de l'article L. 228-180 du Code de commerce), adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail (objet de la 20^e résolution)

Enfin, il vous sera demandé d'autoriser, pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale, le Directoire à procéder, dans le cadre des dispositions précitées du Code de commerce et des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 228-180 du Code de commerce, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, dans une limite maximum de Dix Millions d'euros (10 000 000 €) de montant nominal.

Le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires serait déterminé par le Directoire dans les limites fixées par la législation en vigueur.

Ces décisions entraîneraient renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée, et confère tous pouvoirs au Directoire pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions ;
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre ;
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, effectuer les formalités consécutives et d'une façon générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour la réalisation des augmentations de capital précitées dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

Le Directoire pourrait, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la présente autorisation.

La présente délégation priverait d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Nous vous signalons que ce projet vous est présenté pour satisfaire à une obligation légale, sachant que nous émettons pour notre part un avis défavorable à cette augmentation de capital, considérant que la configuration de la Société et de son groupe ne se prête pas à la mise en place de telles mesures.

Bien entendu, le Directoire établira le cas échéant au moment où il fera usage de vos autorisations, tout rapport complémentaire prescrit par la loi et décrivant les conditions définitives de chaque émission arrêtée. Ce rapport ainsi que celui des Commissaires aux comptes seront ensuite mis à votre disposition au siège social puis portés à votre connaissance lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions ainsi proposées (à l'exception de la 20^e résolution que nous n'agréons pas)

Le Directoire

7.2 ORDRE DU JOUR

À TITRE ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Directoire incluant le rapport sur la gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Rapport du Conseil de surveillance sur le rapport du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225- 68 du Code de commerce ;
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2011 ;
- *Quitus* aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et aux Censeurs ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2011 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2011 – montant de la distribution - rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents ;
- Option de paiement du dividende en numéraire ou en actions ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation des conventions réglementées ;
- Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil de surveillance (y compris au Comité d'audit) et au Censeur ;
- Renouvellement du mandat de la Société KPMG en sa qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la Société ;
- Expiration du mandat de la SCP Jean-Claude André en sa qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la Société – Non renouvellement et nomination de la Société KPMG Audit FSI en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la Société ;
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- Pouvoirs pour les formalités.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la Société auto-détenues ;
- Modification de l'article 52 des statuts pour prévoir la faculté de distribuer le dividende en actions ;
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission ;
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société et ce, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public, par placement privé au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs en application des articles L. 225-136 du Code de commerce et L. 411-2 du Code monétaire et financier ;
- Délégation de compétence consentie au Directoire, dans le cadre d'une augmentation du capital social sans droit préférentiel de souscription, à l'effet de fixer le prix d'émission des actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital par an, et ce, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1° du Code de commerce ;
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce ;
- Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital ;
- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2° alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la société et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées (au sens de l'article L. 228-180 du Code de commerce), adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail.

7.3 TEXTE DES RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution (Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2011 – Quitus aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et aux Censeurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire incluant le rapport de gestion du Groupe et autres rapports prévus par le Code de commerce, du rapport du Conseil de surveillance établi en application de l'article L. 225-68 alinéa 6 du Code de commerce, du rapport du Président du Conseil de surveillance requis par l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce et des rapports des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2011 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 1 243 434 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle approuve le montant global des dépenses et charges non déductibles des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés.

L'Assemblée générale donne en conséquence quitus entier et sans réserve tant au Président du Directoire de la Société qu'au Directoire de la Société ainsi qu'aux membres du Conseil de surveillance et aux Censeurs (*prorata temporis*) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Deuxième résolution (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2011)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion annuel du Directoire et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2011 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Troisième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2011 – 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 requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Directoire,

- constatant :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2011 d'un montant de 1 243 434 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 30 394 euros, ressort en un bénéfice disponible de 1 273 828 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Emission » ressort au 31 décembre 2011 à 67 691 190 euros ;
- prélève :
 - une somme de 3 983 674 euros sur le compte « Primes d'Emission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 1 273 828 euros, forme un résultat distribuable de 5 257 502 euros ;
- décide d'affecter ce résultat total distribuable de 5 257 502 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 62 172 euros, (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 1 243 434 euros), ce qui laisse un résultat distribuable de 5 195 330 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 5 195 330 euros dont la distribution est effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 1 211 656 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 3 983 674 euros prélevé sur le poste « Prime d'Emission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2011 ressort donc pour chacune des 4 156 264 actions à 1, 25 €.

Il est précisé que :

- le montant distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital au 6 mars 2012 et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions émises entre cette date et la date de paiement de ce dividende en cas d'éventuel exercice de bons de souscription d'actions (BSA) ou de conversion d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (Océanes),
 - en fonction de l'éventuel paiement du dividende en actions, si l'option y attachée est exercée, sous réserve sur ce dernier point du vote des actionnaires en faveur des 4e et 12e résolutions relatives à l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions,

- le montant distribué sera payable à compter du 20 juin 2012 ;
- au cas où, lors de la mise en paiement de la distribution, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au montant de la distribution non versé en raison de la détention desdites actions, sera affecté au compte report à nouveau ;
- il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des associés présentant le caractère de remboursement 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 qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressortira à 3 983 674 €, soit pour chacune des 4 156 264 actions un montant unitaire de 0,96 € (0,958474726 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 1 211 656 €, soit pour chacune des 4 156 264 actions un montant unitaire de 0,29 € (0,291525274 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2012, étant prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,29 € par action), seront soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158,3-2° du Code général des impôts) et de l'abattement fixe annuel (visé à l'article 158,3-5° du Code général des impôts). Ces revenus ne pourront pas être soumis sur option au prélèvement forfaitaire libératoire (visé à l'article 117 quater du Code général des impôts).

En outre, les revenus imposables distribués et payés en 2011 (0,64 € par action) et qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,64 € par action) seront également obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif, sans application de l'abattement de 40 % et de l'abattement fixe annuel. Dans le cas où ces revenus auraient été soumis sur option au prélèvement libératoire prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts, le montant de ce prélèvement sera imputable sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2011.

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

	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010
Nombre d'actions	2 765 702	3 331 490	4 156 156
Dividende net par actions	1,08 ⁽¹⁾	1,15 € ⁽¹⁾	1,20 €

(1) Montant éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

L'Assemblée générale prend acte par ailleurs du fait que la distribution susvisée de primes d'émission donnera lieu à une information des porteurs des Océanes et des Titulaires des BSA émis par la Société et à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché aux Océanes et de la parité d'exercice des BSA et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux Océanes et aux BSA.

Quatrième résolution (Option de paiement du dividende en numéraire ou en actions)

L'Assemblée générale, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport des Commissaires aux comptes, décide, sous réserve de la modification de l'article 52 des statuts telle que prévue sous la douzième résolution ci-dessous, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou le paiement du dividende en actions, à concurrence de 1,25 € par action.

Cette option portera sur la totalité du dividende unitaire.

Conformément à la loi, le prix de l'action nouvelle remise en paiement du dividende est au minimum égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de Bourse précédant la présente Assemblée générale diminuée du montant net du dividende et arrondie au centime immédiatement supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 21 mai 2012 jusqu'au 1^{er} juin 2012 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 1^{er} juin 2012, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 20 juin 2012.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 20 juin 2012.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance à la date de leur création.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

La présente autorisation est valable jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Cinquième résolution (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Sixième résolution (Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil de surveillance (y compris au Comité d'audit) et au Censeur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de surveillance (y compris les membres du Comité d'audit) et le Censeur, au titre de l'exercice en cours (soit 2012), à 67 500 euros.

Septième résolution (Renouvellement du mandat de la Société KPMG en sa qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, renouvelle, pour une durée de six (6) exercices le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société KPMG.

Huitième résolution (Expiration du mandat de la SCP Jean-Claude André en sa qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la Société – Non renouvellement et nomination de la Société KPMG Audit FSI en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, constate que le mandat de la SCP Jean-Claude André en sa qualité de Commissaire aux comptes suppléant arrive à expiration. Elle décide de ne pas le renouveler et de nommer la Société KPMG Audit FSI domiciliée Immeuble Le Palatin 3 Cours du Triangle 92939 La Défense Cedex, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six (6) exercices.

Neuvième résolution (Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, autorise le Directoire, à procéder à l'achat d'actions de la Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce afin :

- d'assurer l'animation du marché du titre de la Société, notamment pour favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers et conclu avec un prestataire de services d'investissement, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF, étant précisé que le nombre d'actions ainsi rachetées correspondra, pour le calcul de la limite de 10 % prévue ci-dessous, au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou de créances convertibles en actions ;
- de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à des titres de la Société par remboursement, notamment par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;
- de les annuler, en tout ou partie, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale de la onzième résolution ci-dessous dans les termes qui y sont indiqués ;
- plus généralement de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquis en exécution de la présente autorisation est fixé à 10 % (calculé selon la réglementation en vigueur) du nombre total des actions composant le capital social, ajusté le cas échéant en fonction des opérations pouvant affecter le capital postérieurement à la présente Assemblée et survenues pendant la période d'autorisation.

Le prix unitaire maximum d'achat ne pourra pas être supérieur à 50 euros hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

A titre indicatif, à la date du 6 mars 2012 (et sur la base du capital statuaire à cette date de 59 808 638,96 euros), sans tenir compte des actions déjà détenues, le montant maximal théorique que la Société pourrait consacrer à ses achats d'actions ordinaires, dans le cadre de la présente résolution, ne pourrait excéder 20 781 300 euros, correspondant à 415 626 actions acquises au prix unitaire maximum, hors frais, de 50 euros.

Le Directoire pourra toutefois ajuster le prix maximum d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions ou de toutes autres opérations

portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action – ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

L'achat, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué et payé par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres, en une ou plusieurs fois aux époques que le Directoire appréciera.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour décider la mise en œuvre et l'exécution de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, passer tous ordres en Bourse ou hors marché, conclure tous accords, conclure tous contrats, signer tous actes, établir tous documents, effectuer toutes formalités et déclarations et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, pour la partie non utilisée de celle-ci, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Dixième résolution (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs aux porteurs de copies ou d'extraits du présent procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités prévues par la loi.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution (Délégation de compétence consentie au Directoire à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la Société auto-détenues)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de la présente Assemblée, aux fins de réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la neuvième résolution ci-dessus.

Conformément à la loi, la réduction s'effectuera dans la limite de 10 % du capital social par période de vingt-quatre mois, étant précisé que cette limite de 10 % s'appliquera à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée et pendant la durée de la présente autorisation.

L'Assemblée générale donne les pouvoirs les plus larges au Directoire avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment arrêter le montant définitif de cette ou de ces réductions de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves et primes disponibles, apporter aux statuts les modifications corrélatives et effectuer toutes formalités y attachées et plus généralement faire le nécessaire.

La présente délégation de compétence prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Douzième résolution (Modification de l'article 52 des statuts pour prévoir la faculté de distribuer le dividende en actions)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 52 des statuts de la Société afin de prévoir la faculté d'accorder aux actionnaires une option entre le paiement du dividende (ou des acomptes sur dividendes) en actions, dans les conditions légales, ou en numéraire.

L'Assemblée générale décide en conséquence d'ajouter à l'article 52 des statuts *in fine* les deux alinéas suivants :

« L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en actions, dans les conditions légales, ou en numéraire.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée générale ou à défaut par le Directoire. »

Le reste de l'article est sans changement.

Treizième résolution (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- Délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible, par émission d'actions ordinaires nouvelles et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Quinze Millions d'euros (15 000 000 €) montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions, sachant que ce plafond est autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visées sous les quatorzième à dix-neuvième résolutions ci-dessous ;
- Décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences, que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la société, pour la mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes sera augmenté ; arrêter la date de jouissance (même rétroactive) des actions nouvelles ; décider le cas échéant par application des dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation applicable ;
 - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et s'il y a lieu procéder à tous ajustements prévus dans les stipulations contractuelles ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des réserves disponibles et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures, effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ; prendre toutes dispositions pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé desdits titres ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quatorzième résolution (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-128, L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce :

- Délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires afin de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par tous moyens, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit, conformément à l'article L. 228-91 du Code de commerce, à l'attribution de titres de créance, étant précisé que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions de préférence ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, sachant que ce montant de 50 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la dix-neuvième résolution ;

- Décide que le montant nominal total des titres de créance susceptibles d'être émis, conformément aux articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent Millions d'euros (100 000 000 €) sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances tel que mentionné sous la dix-neuvième résolution ci-dessous ;
- En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible ;
 - confère au Directoire la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
 - décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Directoire pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'augmentation décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international ;
- Prend acte et confirme, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquelles lesdites valeurs mobilières donneront droit ;
- Décide que le Directoire pourra prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et qu'il aura, le cas échéant, la faculté de suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;
- Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital et/ou de la ou des émissions et en particulier définir le montant de la contrepartie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation de compétence ;
 - déterminer les caractéristiques, montants, dates et modalités des émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des titres à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ; fixer s'il y a lieu les modalités d'exercice des droits (attachés aux actions ou valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution) donnant accès à des actions ordinaires de la société ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre, en vue de les annuler ou non ;
 - décider en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée (le cas échéant indéterminée), le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché ; déterminer les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission et d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quinzième résolution (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire (étant rappelé que les Commissaires aux comptes établiront leur rapport à la date de la réalisation des conditions définitives de l'opération objet de la présente délégation de compétence) et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-128, L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-135 et L. 225-136 du Code de commerce :

- Délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par offre au public, soit en euros soit en monnaie étrangère, par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, par tous moyens, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ou donnant droit, conformément à l'article L. 228-91 du Code de commerce, à l'attribution de titres de créance, étant précisé :
 - que ces titres pourront être émis à l'effet notamment :
 - de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce,
 - de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 225-147 du Code de commerce), dans la limite de 10 % du capital social, des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
 - que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente délégation, ne pourra pas être supérieur à Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, sachant que ce montant de 50 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la dix-neuvième résolution ci-dessous.
- Décide que le montant nominal total des titres de créance susceptibles d'être émis, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent Millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances tel que mentionné sous la dix-neuvième résolution.
- En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :
 - décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires pour la totalité de la ou des augmentations de capital faisant l'objet de la présente résolution, laissant toutefois au Directoire, en application de l'article L. 225-135 (cinquième alinéa) du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public en France ou à l'étranger ;
 - décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur ;
 - décide que, si les souscriptions recueillies n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Directoire pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans l'ordre qu'il jugera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'émission décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits ;
 - prend acte et confirme, en tant que de besoin, le fait que la présente délégation de compétence emportera, au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de la société émis et à ceux auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit ;

- décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - déterminer les conditions de la ou des émissions,
 - fixer les dates, montants, prix, avec ou sans prime, et autres modalités des émissions, la nature, la forme et la caractéristique des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer la date de jouissance des titres à émettre et leur mode de libération,
 - plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) :
 - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
 - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
 - déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire ;
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution ou de souscription d'actions attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société ;
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Seizième résolution (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société et ce, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public, par placement privé au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs en application des articles L. 225-136 du Code de commerce et L. 411-2 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-128, L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-135 et L. 225-136 du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

- Délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires afin de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros soit en monnaie étrangère, dans le cadre d'offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire par le biais d'un placement privé au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs (au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II précité). Cette augmentation de capital s'effectuera par voie d'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, immédiatement ou à terme, par tous moyens, que ce soit par souscription en numéraire ou par compensation de créances, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, dans la limite de 20 % du capital social par an comme prévu à l'article L. 225-136-3° du Code de commerce. Cette limite de 20 % s'appliquera à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.

Les offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être associées, à des offres au public décidées en application de la quinzième résolution ci-dessus.

- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.
- Fixe comme suit, dans la limite de 20 % du capital social par an, les plafonds des montants des émissions autorisées, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global de Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €) visé sous la dix-neuvième résolution, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

- le montant nominal total des titres de créance susceptibles d'être émis, en application de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global de Cent Millions d'euros (100 000 000 €) visé sous la dix-neuvième résolution.
- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier.
- Décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur.
- Prend acte et confirme, en tant que de besoin, le fait que la présente délégation de compétence emportera, au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de la société émis.
- Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - déterminer les conditions de la ou des émissions ;
 - déterminer les dates, montants, prix, avec ou sans prime, et autres modalités des émissions, la nature, la forme et la caractéristique des titres à créer, leur date de jouissance et leur mode de libération ;
 - suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution ou de souscription d'actions attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société ;
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-septième résolution (Délégation de compétence consentie au Directoire, dans le cadre d'une augmentation du capital social sans droit préférentiel de souscription, à l'effet de fixer le prix d'émission des actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital par an, et ce, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1° du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1° du Code de commerce, autorise le Directoire, pour chacune des émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription aux termes des quinzième et seizième résolutions ci-dessus, à déroger aux règles de fixation du prix d'émission prévues par lesdites résolutions et à fixer, dans la limite de 10 % du capital social par an (cette limite de 10 % s'appliquant au moment de l'émission à un montant du capital de la société ajusté le cas échéant pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée), le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions) comme suit :

Le prix d'émission sera déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 %.

Le Directoire pourra subdéléguer la présente autorisation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la société.

La présente délégation de compétence a une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-huitième résolution (Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire à décider que, pour chacune des émissions réalisées en application des quatorzième, quinzième, seizième et dix-septième résolutions ci-dessus et lorsqu'il constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, il pourra augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, au même prix que

celui retenu pour la souscription initiale (le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputant sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée), dans la limite en outre de chaque plafond visé sous la dix-neuvième résolution et sous réserve pour toute émission réalisée par placement privé dans le cadre de la seizième résolution du respect du plafond légal de 20 % du capital.

Le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la présente autorisation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la société.

La délégation de compétences objet de la présente résolution a une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée. Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-neuvième résolution (Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, décide que :

- le montant nominal total maximum des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des quatorzième à dix-huitième (inclusive) résolutions ci-dessus), ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de Cinquante Millions d'euros (50 000 000 €), majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ;
- le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances susceptibles d'être émises en application des délégations de compétence au Directoire résultant des quatorzième à dix-huitième (inclusive) résolutions ci-dessus ne pourra être supérieur à Cent Millions d'euros (100 000 000 €) ;
- sous réserve pour toute émission réalisée par placement privé dans le cadre de la seizième résolution du respect du plafond légal de 20 % du capital social.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

Vingtième résolution (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2° alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la société et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées (au sens de l'article L. 228-180 du Code de commerce), adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux articles L. 225-138-I et L. 225-129-6 2° alinéa du Code de commerce, autorise, pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale, le Directoire à procéder, dans le cadre des dispositions précitées du Code de commerce et des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 228-180 du Code de commerce, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, dans une limite maximum de Dix Millions d'euros (10 000 000 €) de montant nominal.

L'Assemblée générale décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Directoire dans les limites fixées par la législation en vigueur.

L'Assemblée générale constate que cette délégation entraîne renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés dans la Société et des sociétés qui lui sont liées auxquels l'augmentation du capital est réservée, et confère tous pouvoirs au Directoire pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions ;
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre ;
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, effectuer les formalités consécutives et d'une façon générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour la réalisation des augmentations de capital précitées dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

L'Assemblée générale décide que le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la présente autorisation.

L'Assemblée générale prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

N.B. : Les conventions réglementées par les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont relatées dans ce rapport spécial des Commissaires aux comptes. Les autres conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

Aux actionnaires

Foncière INEA

7 rue du Fossé Blanc

92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application des articles R. 225-88 du Code de commerce, nous vous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Avec la société Bagan AM :

Personnes concernées :

Madame Arline Gaujal-Kempler est mandataire social de votre société et de la société GEST (associée majoritaire et Administrateur de la société Bagan AM SAS).

Monsieur Philippe Rosio est mandataire social de votre société et Président de la société Bagan AM SAS.

Monsieur Alain Juliard est mandataire social de votre société et représentant permanent de la société GEST (associée majoritaire et Administrateur de la société Bagan AM SAS).

Nature et objet :

Votre société a conclu le 12 décembre 2011 un avenant au contrat du 10 mars 2010 signé avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM, portant sur 3 éléments :

- précisions introduites sur le mode de calcul de la rémunération des missions de gestion, assise sur la croissance annuelle de l'EBITD correspondant au résultat net avant dotation aux amortissements ou aux provisions, variations de juste valeur, charges financières et impôts et taxes établis sur une base consolidée ;
- modification des modalités de mise en paiement des honoraires de rémunération qui, au lieu d'être payées sur une base annuelle à terme échu, le seraient sur une base trimestrielle ;
- possibilité pour la société Bagan AM de percevoir le remboursement des frais exposés ou supportés pour le compte des filiales de Foncière de Bagan dans le cadre de ses missions annexes à ses missions de gestion.

Modalités :

La rémunération annuelle de base versée par Foncière INEA à la société Bagan AM s'est élevée à 62 911 euros. Il n'y a pas eu de rémunération variable basée notamment sur le résultat. La charge totale au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2011 s'est élevée à 62 911 euros.

Ce contrat court jusqu'au 10 mars 2017 et se renouvellera par tacite reconduction pour une période de 2 ans, sauf résiliation six mois avant le terme convenu.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-90 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec la société Bagan AM :

Personnes concernées :

Madame Arline Gaujal-Kempler est mandataire social de votre société et de la société GEST (associée majoritaire et Administrateur de la société Bagan AM SAS).

Monsieur Philippe Rosio est mandataire social de votre société et Président de la société Bagan AM SAS.

Monsieur Alain Juliard est mandataire social de votre société et représentant permanent de la société GEST (associée majoritaire et Administrateur de la société Bagan AM SAS).

Nature et objet :

Votre société a conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM le 10 mars 2010 un contrat de gestion d'actifs immobiliers.

Votre société s'est associée aux côtés de la société Foncière de Bagan pour co-investir dans des immeubles à restructurer en régions, chaque acquisition d'immeuble étant alors logée dans une SCI ad hoc codétenue.

La gestion de ces structures et des actifs qui y sont logés, a été confiée à la Société Bagan AM, société de gestion dédiée, constituée et contrôlée par la société GEST.

Le contrat précité de 2010 passé entre les sociétés Foncière de Bagan, Foncière INEA et Bagan AM a eu pour objet d'organiser cette gestion.

Ce contrat court jusqu'au 10 mars 2017 et se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 2 ans, sauf dénonciation six mois avant le terme par l'une des parties contractantes.

La procédure d'autorisation préalable n'a pas été suivie par omission.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 2 septembre 2011, votre Conseil de surveillance a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

Modalités :

Les modalités de cette convention sont celles de l'avenant indiqué ci-dessus.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société GEST**Nature et objet**

Votre société a conclu avec la société GEST le 1er février 2005 un contrat lui confiant sa gestion administrative et celle de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers. Un avenant a été conclu en date du 16 février 2007 pour préciser que les conditions de rémunération de la société GEST ne s'appliquent pas aux missions confiées à un tiers.

Modalités

La rémunération annuelle de base versée par Foncière INEA à la société GEST s'est élevée à 1 595 523 euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 904 477 euros, basée notamment sur le résultat qui porte la charge à un montant de 2 500 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Ce contrat court jusqu'au 31 décembre 2013 et se renouvellera par tacite reconduction pour une ou des durées de 5 ans, sauf résiliation six mois avant le terme convenu.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

7.5 OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2012 CONTENANT SES OBSERVATIONS SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE (POUR LA PARTIE DE CE DERNIER RELEVANT D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE 2011)

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

En application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le Conseil de surveillance entend présenter à votre prochaine Assemblée ses observations sur les comptes annuels de l'exercice 2011 arrêtés par le Directoire ainsi que sur le rapport de gestion concernant ledit exercice incluant le rapport sur la gestion du Groupe et les autres rapports prévus par le Code de commerce.

S'agissant des observations relatives aux comptes annuels (sociaux et consolidés) de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui ont été présentés, le Conseil de surveillance n'a aucune observation à présenter, étant rappelé qu'il s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur le Comité d'audit.

Il invite ses actionnaires à approuver les comptes annuels (sociaux et consolidés) de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ainsi que le projet d'affectation du résultat et l'ensemble des résolutions présentées.

S'agissant du rapport de gestion du Directoire sur l'exercice 2011, incluant le rapport sur la gestion du Groupe et les autres rapports prévus par le Code de commerce, le Conseil de surveillance n'a aucune remarque particulière à faire, sachant qu'il a été régulièrement tenu informé par le Directoire de la marche des affaires et des activités de Foncière INEA. Le Conseil a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de surveillance, aux vérifications et contrôles qu'il a jugés nécessaires.

Le Conseil souligne que jusqu'au 31 décembre 2010, Foncière INEA évaluait ses immeubles de placements selon la méthode du coût. Il rappelle que deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur.

Au 1^{er} janvier 2011, Foncière INEA a pris l'option de changer de méthode comptable et de comptabiliser ses immeubles selon le modèle de la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les variations de juste valeur des immeubles de placements seront donc dorénavant comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

Enfin, nous vous rappelons que le mandat du Commissaire aux comptes, la société KPMG et de son suppléant, la SCP Jean-Claude André, arrivent à expiration lors de l'Assemblée objet des présentes.

Le Conseil de surveillance lors de sa séance du 9 février 2012 a entériné les propositions de :

- renouvellement de la société KPMG comme deuxième Commissaire aux comptes titulaire ;
- non-renouvellement de la SCP Jean-Claude André comme Commissaire aux comptes suppléant et nomination de la Société KPMG Audit FSI comme Commissaire aux comptes suppléant.

Au terme de son rapport, le Conseil de surveillance exprime au Directoire ses remerciements pour le travail accompli tout au long de l'année 2011.

Le Conseil de surveillance

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES 160

8.1.1	Contrat de sous-location par la SARL GEST à la Société Foncière INEA	160
8.1.2	Contrat cadre de gestion administrative et immobilière conclu entre les sociétés Foncière INEA et GEST	160
8.1.3	Contrat de gestion entre les sociétés Foncière INEA, Foncière de BAGAN et Bagan AM	160

8.2 CONTRATS IMPORTANTS 161

8.2.1	Contrat de prestation de services avec la Société GEST	161
8.2.2	Contrat de prestation de services avec la Société Bagan AM	162

8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS 166

	Liste des immeubles à expertiser en décembre 2011	167
	Exposé liminaire définissant le cadre de l'estimation et/ou de l'actualisation de la valeur vénale d'immeubles	168
	Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués	169
	Exposé liminaire	173

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 178

8.5 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL 179

	Liste des informations publiées ou rendues publiques durant les douze derniers mois établie le 26 mars 2012	179
--	---	-----

8.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT (RFA) 181

8.7 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET HONORAIRES (RFA) 181

8.7.1	Commissaires aux comptes titulaires	181
8.7.2	Commissaires aux comptes suppléant	182
8.7.3	Honoraires versés aux Commissaires aux comptes	182

8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004 183

8.9 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 186

8.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT DE GESTION 187

8.11 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS RSE 189

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES

8.1.1 CONTRAT DE SOUS-LOCATION PAR LA SARL GEST À LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE INEA

Personnes concernées :

Madame Gaujal-Kempler, Monsieur Philippe Rosio et Monsieur Alain Juliard.

Nature et objet :

Foncière INEA a conclu avec la société GEST un contrat de sous-location pour l'occupation des bureaux loués au 2 rue des Moulins à Paris.

Modalités :

Ce contrat de sous-location est conclu pour une durée courant du 1^{er} mars 2011 jusqu'au 28 février 2017 moyennant un loyer annuel de 25 285 euros, charges comprises et hors taxes.

8.1.2 CONTRAT CADRE DE GESTION ADMINISTRATIVE ET IMMOBILIÈRE CONCLU ENTRE LES SOCIÉTÉS FONCIÈRE INEA ET GEST

Personnes concernées : les mêmes que ci-dessus.

Nature et objet :

Foncière INEA a conclu avec la société GEST le 1^{er} février 2005 un contrat ayant pour objet l'administration des Sociétés du groupe INEA détentrice des immeubles ainsi qu'une mission d'*Asset Management* de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers.

Modalités :

La rémunération annuelle au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 versée par Foncière INEA à la société GEST s'est élevée à 2 500 000 euros.

Ce contrat court jusqu'au 31 décembre 2013 et se renouvellera par tacite reconduction pour une ou des durées de 5 ans sauf résiliation six mois avant le terme convenu (il est plus amplement décrit au paragraphe 8.2 « Contrats importants »).

8.1.3 CONTRAT DE GESTION ENTRE LES SOCIÉTÉS FONCIÈRE INEA, FONCIÈRE DE BAGAN ET BAGAN AM

Personnes concernées : les mêmes que ci-dessus.

Nature et objet :

Foncière INEA a conclu avec la société Bagan AM le 10 mars 2010 un contrat ayant pour objet d'organiser la gestion par la Société Bagan AM des actifs immobiliers susvisés objets du co-investissement de Foncière de Bagan et Foncière INEA.

Modalités :

La rémunération annuelle versée par Foncière INEA à la société Bagan AM s'est élevée :

au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 à 84 450 euros

au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 à 62 911 euros

Ce contrat court jusqu'au 10 mars 2017 et se renouvellera par tacite reconduction pour une ou des durées de 2 ans sauf résiliation six mois avant le terme convenu (il est plus amplement décrit au paragraphe 3.4.2 « Contrats importants »).

8.2 CONTRATS IMPORTANTS

8.2.1 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ GEST

Avant de fournir les modalités essentielles du contrat de services passé entre Foncière INEA et la Société Gest, rappelons que toutes les caractéristiques de ladite société sont données dans les précédents documents de référence et notamment dans celui déposé en date du 4 avril 2011 à l'AMF sous le numéro D11-0231 pages 282 et suivantes auquel il est fait renvoi express.

8.2.1.1 Présentation de la SARL GEST

La Société GEST est une Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, immatriculée sous le numéro 479 349 516 RCS Nanterre, ayant pour objet la prise de participation, de manière directe ou indirecte dans toutes entreprises industrielles, commerciales, ou civiles sous toutes formes et par tous moyens et notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apports, souscription ou achat de titres, ou droits sociaux, fusion ou autrement ; la souscription, l'achat ou la vente d'actions ou de parts sociales immobilières et plus généralement de tous droits immobiliers ; la détention et la gestion de ses participations ; l'animation, la conduite, le contrôle de toutes filiales et de toutes opérations de gestion immobilière et d'administration de sociétés.

GEST est devenue la société holding animatrice de la Société Foncière INEA en novembre 2009. Au 31 décembre 2011, elle détient 17 % du capital de Foncière INEA et 23,3 % de ses droits de vote théorique (à la même date), plafonnés selon les dispositions statutaires à 20 %.

Ses cogérants sont Messieurs Alain Juliard et Philippe Rosio ainsi que Madame Arline Gaujal-Kempler.

Son capital d'un montant de 11 040 euros est divisé en 1 104 parts de 10 euros chacune et est réparti comme suit :

- Madame Arline Gaujal-Kempler : à concurrence de 372 parts ;
- Monsieur Philippe Rosio : à concurrence de 362 parts ;
- Monsieur Alain Juliard : à concurrence de 344 parts ;
- La SC RR : à concurrence de 26 parts.

8.2.1.2 Contrat de prestations de services (et avenant) conclu entre la SARL GEST et Foncière INEA

GEST a conclu avec Foncière INEA un Contrat de Management et de Gestion Administrative permettant d'externaliser sur GEST l'ensemble des missions de management. La durée minimale de ce contrat est de 7 ans après la date effective à laquelle Foncière INEA aura pris le statut de SIIC, il peut se prolonger par la suite par périodes de 5 ans par tacite reconduction.

Ce contrat a été autorisé en tant que « convention réglementée » par le Conseil de surveillance en date du 22 juin 2005, tandis que la rémunération au titre de l'exercice 2005 et la prolongation de 12 mois de la durée minimale ont été approuvées par l'Assemblée générale des actionnaires en date du 30 décembre 2005.

Le Conseil de surveillance en date du 14 février 2007, à l'unanimité de ses membres (sauf abstention de Monsieur Alain Juliard – cogérant de GEST) a décidé de modifier le contrat susvisé dans le cadre d'un avenant de manière à :

- revoir les dispositions relatives aux « contrats avec les tiers », objet de l'article 7.7 du contrat de gestion stipulant que la Société GEST percevra une rémunération au titre de l'assistance fournie à la société dans le cadre de missions spécifiques sans que soit mentionnée l'intervention ou non de prestataires tiers spécialisés.
- compléter la rédaction de l'article 7.7 de manière à ce que la Société GEST puisse ne pas toucher de rémunération au titre des missions concernées, lorsque dans lesdites missions, le tiers se substitue à la Société GEST pour la quasi-totalité de ces dernières, sans intervention de GEST à quelque titre que ce soit.
- ajouter que cette exclusion viserait le cas échéant les rémunérations de la mission d'assistance à la conclusion des baux ou à leur renouvellement ainsi que les rémunérations pour les missions de maîtrise d'ouvrage ou de suivi de travaux exceptionnels.
- prévoir que la Société GEST puisse renoncer à sa rémunération sur les fonds apportés par les actionnaires existant en sus de leur droit de souscription, si les parties estiment que la contribution de GEST est restée limitée.

8.2.1.3 Missions contractuelles de la SARL GEST

Les missions de GEST consistent à assister Foncière INEA ou à coordonner ses prestataires de services dans les domaines suivants :

- la gestion administrative de Foncière INEA et de ses filiales qui comprend le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales, et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- l'*asset management* qui comprend la recherche de produits, les due diligences, les négociations avec les vendeurs, le financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec le gestionnaire desdits immeubles, le suivi des travaux, les questions d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des Immeubles.

8.2.1.4 Rémunération contractuelle de la SARL GEST

La rémunération de GEST est la suivante :

- rémunération de gestion administrative : égale à 0,50 % des loyers annuels encaissés et des charges refacturées TTC ;
- rémunération d'asset management : égale à 0,50 % de la valeur nette comptable des immeubles gérés directement ou indirectement au cours de l'année ;
- rémunération liée à la performance : égale à 5 % du résultat net avant dotations aux amortissements, charges financières et impôts et taxes (dit « EBITD ») et à 10 % de la progression annuelle de ce même EBITD. Cette rémunération dite de performance est censée tenir compte des résultats obtenus tant au niveau du développement de la Société que des arbitrages sur actifs qui seront réalisés. A cet effet, il est convenu que les plus-values sur arbitrages seront comprises dans l'EBITD. En cas de résiliation du présent contrat, la rémunération ci-dessus restera due au titre de l'exercice en cours à la date de résiliation effective, et des deux exercices suivants ;
- rémunération minimale : 500 000,00 euros HT. Cette somme est indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Le contrat prévoit que si le portefeuille des Immeubles venait à être augmenté et que cette augmentation génère une hausse d'activité de la gestion administrative pour GEST ou, au contraire, représente un montant d'honoraires disproportionné, les parties se rencontreront aux fins de négocier en toute bonne foi une réactualisation du minimum forfaitaire ou du pourcentage facturé.

- Rémunérations annexes possibles :
 - rémunération de la mission d'assistance à la conclusion des baux ou à leur renouvellement : égale à 5 % du loyer annuel hors taxes et hors charges ;
 - rémunération de GEST pour les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée ou de suivi de travaux exceptionnels : égale à 4 % du montant des travaux hors taxes ;
 - rémunération lors de toute levée de fonds et lors de l'admission sur un marché réglementé français : rémunération de 500 000 € payable lors de la première cotation de la Société et destinée à couvrir l'ensemble de ses travaux spécifiques devant être réalisés à cette occasion ou dans le cadre de cette mission ;
 - rémunération au titre d'augmentations de capital à venir (en ce non compris les fonds provenant de l'exercice de droits préférentiels de souscription) : égale à 1,50 % (HT) des fonds versés uniquement sur les souscriptions apportées par GEST ;
 - paiement, lors de la vente d'immeubles ou lors de la mise en place de refinancements paiement, par Foncière INEA à GEST, des coûts directs générés par ladite opération d'acquisition de vente ou de refinancement plus une marge de 30 % avec budget préalable.

Les autres conditions du contrat sont usuelles : clause résolutoire en cas de manquement par une partie, litiges soumis à arbitrage ad hoc.

8.2.1.5 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la SARL GEST au titre des trois derniers exercices :

En milliers d'euros	2009	2010	2011
Management fees	1 105	1 421	1 596
Performance fees	904	1 135	904
TOTAL GEST	2 009	2 556	2 500

8.2.1.6 Conséquences liées à la cessation du contrat conclu entre la SARL GEST et Foncière INEA

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par Foncière INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat, (licenciements, etc.), Foncière INEA versera à GEST une indemnité hors taxe égale à 12/24^e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat. Foncière INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué en page 22 du présent Document de référence sur le risque attaché à ce contrat.

8.2.2 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ BAGAN AM

La société Foncière INEA s'est associée aux côtés de la Société Foncière de Bagan pour co-investir dans des immeubles à restructurer en Régions, chaque acquisition d'immeuble étant alors logée dans une SCI ad hoc codétenue. Ces SCI ad hoc sont mentionnées en pages 111 des présentes.

La gestion de ces opérations a été confiée à la Société Bagan AM présentée ci-dessous.

8.2.2.1 Présentation de la SAS Bagan AM

La Société Bagan AM est une société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros dont le siège social est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 519 347 850 RCS Nanterre, ayant pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation :

- toutes opérations de gestion et transactions immobilières et d'administration de sociétés détentrices d'immeubles ;
- le conseil et l'assistance en matière de gestion et d'administration d'actifs immobiliers ;
- la souscription, l'achat ou la vente de titres de sociétés immobilières et de droits immobiliers ;
- l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
- la prise de participation dans toutes sociétés nouvelles ou existantes ; et
- plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

Bagan AM a pour activité la gestion immobilière.

Son capital de 1 000 euros entièrement détenu à la constitution par la Société Gest a été porté en décembre 2009 à 100 000 euros à la suite d'une augmentation de capital en numéraire souscrite par la Sarl GEST, Messieurs Stéphane Aubin et Jean-Christophe Viguié et par Madame Karine Dachary. Il est à ce jour divisé en 10 000 actions de 10 euros chacune et est réparti comme suit :

- la Sarl GEST : à concurrence de 7 000 actions ;
- Monsieur Stéphane Aubin : à concurrence de 1 250 actions ;
- Monsieur Jean-Christophe Viguié : à concurrence de 1 250 actions ;
- Madame Karine Dachary : à concurrence de 500 actions ;
- le Président de Bagan AM est Monsieur Philippe Rosio ;
- Messieurs Stéphane Aubin et Jean-Christophe Viguié ont la qualité de Directeur général.

Il existe un Conseil d'administration composé des membres suivants : Philippe Rosio, la SARL Gest (représentée par Alain Juliard ou Arline Gaujal-Kempler), Jean-Christophe Viguié et Stéphane Aubin.

La Société ne détient aucune action et aucun droit de vote de Foncière INEA.

8.2.2.2 Extraits des dispositions principales des statuts de Bagan AM

Article 7 – ACTIONS

7.1 *Forme*

Les actions revêtent obligatoirement la forme nominative.

La propriété des actions résulte d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

7.2 *Indivisibilité*

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun régulier.

7.3 *Droits des actions*

La propriété d'une action entraîne, de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, en quelque main qu'il passe.

A chaque action est attaché le droit de participer, dans les conditions fixées par la Loi et les présents statuts, aux Assemblées Générales et au vote des résolutions.

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle au nombre des actions existantes, compte tenu du montant nominal des actions et des droits des actions de catégories différentes.

Les associés ne supportent les pertes de la Société qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire personnelle du groupement d'actions requises et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre de titres ou droits nécessaires.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés ou exercer des poursuites sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer, en aucune manière, dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des Assemblées Générales.

7.4 Transmission des actions – Agrément

La transmission des titres nominatifs s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement inscrit dans les registres tenus par la Société ou pour son compte, selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur. Les frais résultant du transfert sont à la charge du cessionnaire.

7.4.1 Les actions sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes, même entre ascendants et descendants et entre conjoints, qu'avec le consentement de l'Assemblée des associés statuant dans les conditions de l'article 18 des statuts.

7.4.2 En cas de cession projetée, le cédant (le « Cédant ») doit en faire la déclaration au Président quarante (40) jours avant la réalisation projetée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en mains propres contre reçu, en indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du cessionnaire (ou la dénomination et le siège social, s'il s'agit d'une société), le nombre des actions dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert et les conditions de paiement. A cette déclaration, doivent être jointes, s'il y a lieu, toutes les pièces justificatives de la cession ou de la mutation.

Le Président notifie par lettre recommandée avec avis de réception (ou remise en mains propres contre reçu) au Cédant l'agrément ou le refus de l'Assemblée des associés ayant statué dans les conditions de l'article 18 des statuts et ce, avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de cette demande (le défaut de réponse dans ce délai équivalant à une notification d'agrément).

Le Cédant a alors huit (8) jours pour faire connaître au Président, dans la même forme, s'il renonce ou non à ce projet.

La décision des associés n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

7.4.3 En cas de refus d'agrément et si le Cédant ne renonce pas à son projet, le Conseil d'administration doit, dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification de ce refus, faire acquérir la totalité des actions, soit par un ou plusieurs des associés et ce, proportionnellement au nombre d'actions dont ils sont déjà propriétaires et dans la limite de leurs demandes, soit par un ou plusieurs tiers dûment agréés par les associés statuant dans les conditions de l'article 18 précité, soit avec le consentement du Cédant, par la Société, en vue de la réduction de son capital et ce, dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus, à moins que le Cédant ne notifie à la Société, dans les quinze premiers jours de ce délai, le retrait de sa demande.

A cet effet, le Président doit d'abord demander cet accord au Cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Cédant doit faire connaître sa réponse dans les huit jours suivant la réception de la demande, également par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'accord, le Président convoque une Assemblée générale extraordinaire des associés, à l'effet de décider, s'il y a lieu, le rachat des actions par la Société et la réduction corrélative du capital social.

Dans tous les cas d'achat ou de rachat visés ci-dessus, le prix des actions est fixé ainsi qu'il est dit sous le paragraphe 7.4.4 ci-après.

7.4.4 Dans le cas où les actions offertes sont acquises par un ou plusieurs tiers, le Président notifie au Cédant, les noms, prénoms, domiciles du ou des acquéreurs.

Le prix des actions est celui mentionné dans la notification initiale visée au paragraphe 7.4.2 ci-dessus.

À défaut d'accord entre les parties sur le prix, celui-ci est déterminé à dire d'expert désigné d'un commun accord entre les parties – cet expert étant chargé de fixer le prix des actions conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

À défaut d'accord sur cette désignation, il y sera procédé par voie d'ordonnance du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référé par la partie la plus diligente.

Les frais d'expertise seront supportés par moitié par le Cédant, par moitié par les acquéreurs au *pro rata* du nombre des actions acquises par chacun d'eux.

7.4.5 Si la totalité des actions n'a pas été rachetée dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus d'autorisation de cession, le Cédant peut réaliser la vente au profit du cessionnaire primitif pour la totalité des actions cédées.

Le délai de trois (3) mois peut être prolongé par ordonnance non susceptible de recours du Président du Tribunal de Commerce, statuant par ordonnance de référé, le Cédant et le cessionnaire dûment appelés.

7.4.6 Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les cessions et mutations d'actions entre vifs, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit, et alors même que les cessions auraient lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice et également en cas d'apport en société, comme dans le cas de vente forcée aux enchères publiques (l'adjudication ne pourra être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire) ou encore dans le cas de changement de contrôle (au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce) d'une société associée (sauf lorsque ce changement de contrôle se fait au profit de personnes physiques ou morales elles-mêmes contrôlées, au sens de l'article L. 233-3 précité, par l'associé d'origine).

7.4.7 La procédure d'agrément s'applique également à la cession des droits à attribution d'actions gratuites en cas d'augmentation de capital, par incorporation de réserves, provisions ou primes d'émission, de fusion ou d'apport partiel d'actif ainsi qu'à la cession des droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apport de numéraire.

Article 9 – Président

9.1 Nomination

La Société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non de la Société, pour une durée limitée ou non limitée.

Le Président (personne physique) doit être âgé de moins de 70 ans révolus.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président ou dirigeant, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Président ou dirigeant en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée générale ordinaire des associés.

9.2 Révocation

Le Président peut être révoqué par l'Assemblée générale extraordinaire des associés.

Article 10 – Pouvoirs du Président

a) Le Président assume, sous sa responsabilité, la direction de la Société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers, avec les pouvoirs les plus étendus, dans la limite de l'objet social, sous réserve des pouvoirs expressément dévolus à la collectivité des associés par les dispositions légales et les présents statuts.

b) Dans ses rapports avec les tiers, le Président engage la Société même par les actes qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

c) Le Président peut consentir, sous sa responsabilité, à tout mandataire de son choix toutes délégations de pouvoirs qu'il jugera nécessaires, dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la loi et les présents statuts.

Article 11 – Directeurs généraux

Le Conseil d'administration nomme un ou plusieurs autres dirigeants, personnes physiques ou morales, auxquelles est conféré le titre de Directeur général.

Les Directeurs généraux doivent être âgés de moins de 70 ans révolus.

En cas de démission ou de révocation du Président, ils conservent leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire des associés prise à l'unanimité de ces derniers – le dirigeant concerné ne prenant pas part au vote, s'il est associé.

Le Conseil d'administration fixe également la durée des fonctions des Directeurs généraux dans la décision de nomination sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Les Directeurs généraux ont les mêmes pouvoirs que le Président (sous réserve des dispositions légales en ce domaine).

Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée générale extraordinaire des associés.

Article 14 – Conseil d'administration

14.1 Il est créé un Conseil d'administration composé du Président et de membres nommés respectivement par les associés détenant plus de 10 % du capital. Chaque associé détenant plus de 10 % du capital peut nommer un membre pour une durée de trois (3) ans renouvelable, et le révoquer à tout moment.

14.2 Le Président sera membre de droit du Conseil d'administration. Il présidera le Conseil d'administration. Tous les membres du Conseil d'administration auront droit de vote. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante.

14.3 Les membres du Conseil d'administration pourront démissionner sous réserve d'un préavis de trois (3) mois. Le membre démissionnaire sera remplacé par un nouveau membre nommé par l'associé ayant désigné le membre démissionnaire – choix qui s'imposera à la Société.

14.4 Le Conseil d'administration se réunira de façon régulière et au moins une (1) fois par trimestre et délibérera aussi souvent que nécessaire à l'initiative de l'un ou l'autre de ses membres ou à la demande du Président.

Tous moyens d'expression pourront être utilisés pour ces réunions : vidéo conférence, téléphone, télécopie, télex, e-mail, *conference call*, etc. Il sera dressé un compte rendu de chaque réunion, lequel est communiqué à chaque participant pour visa et consigné dans un registre conservé au siège social.

14.5 Le Conseil d'administration ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres y sont présents ou représentés (un membre du Conseil pouvant donner une procuration à un autre membre à cette fin et un membre du Conseil d'administration pouvant détenir plusieurs procurations).

L'ordre du jour de chaque réunion sera fixé d'un commun accord entre ses membres. Toute demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour dudit Conseil devra être reçue et faire l'objet d'un examen de la part du Conseil.

14.6 Le Conseil d'administration statuera à la majorité des membres présents ou représentés.

Article 17 – Assemblée générale ordinaire (extraits)

L'Assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

Elle ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent plus de la moitié des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième convocation, un quorum correspondant au tiers des actions ayant droit de vote est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Article 18 – Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Sauf dispositions légales prévoyant des conditions de majorité différentes ou d'unanimité, l'Assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés (présents ou représentés), ayant le droit de vote possèdent plus des deux tiers des actions.

Sur deuxième convocation, un quorum correspondant à la moitié des actions ayant droit de vote est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

8.2.2.3 Contrat de prestations de services (et avenant) conclu entre Bagan AM, Foncière de Bagan et Foncière INEA

Une convention a été conclue le 10 mars 2010 entre les sociétés Bagan AM, Foncière de Bagan et Foncière INEA ayant pour objet d'organiser la gestion par la Société Bagan AM des actifs immobiliers susvisés objets du co-investissement de Foncière de Bagan et Foncière INEA.

Les dispositions principales de ce contrat sont les suivantes :

- la durée est de 7 ans expirant le 10 mars 2017, renouvelable par tacite reconduction pour une période de 2 ans, sauf dénonciation 6 mois avant le terme par l'une ou l'autre des parties contractantes ;
- la rémunération contractuelle a été copiée sur celle de la Société Gest (aux termes de son contrat passé avec Foncière INEA) et est égale à :
 - 0,50 % des loyers et charges TTC encaissées,
 - 0,50 % de la Valeur nette comptable (VNC) des actifs,
 - 5 % de l'EBITD,
 - 10 % de la progression de ce même EBITD,
 - 15 % des plus-values de cessions en cas d'arbitrage (dont la moitié payable de manière différée à la liquidation complète du portefeuille).

Le montant minimum de cette rémunération a été fixé à 250 000 € par an.

Le contrat susvisé a été ratifié en tant que convention réglementée par le Conseil de surveillance en date du 2 septembre 2011.

Aux termes des dispositions du procès-verbal du Conseil de surveillance en date du 2 septembre 2011, il a été décidé à l'unanimité des membres du Conseil sauf abstention de Monsieur Alain Juliard – cogérant de la Société GEST – de modifier le contrat susvisé dans le cadre d'un avenant portant sur les 3 éléments suivants :

- précisions introduites sur le mode de calcul de la rémunération des missions de gestion, assise sur la croissance annuelle de l'EBITD/performance (annexe 7 de la convention du 10 mars 2010) ;
- modification des modalités de mise en paiement des honoraires de rémunération des missions de conseil en gestion (cf. annexe 7 précitée) qui au lieu d'être payées sur une base annuelle à terme échu le seraient sur une base trimestrielle ;
- enfin possibilité pour la société Bagan AM de percevoir le remboursement des frais exposés ou supportés pour le compte des filiales de Foncière de Bagan dans le cadre de ses missions annexes à ses missions de gestion (qui représentent 7 200 euros pour les trois premiers trimestres de 2011), ce qui n'était pas prévu dans la convention d'origine.

La rémunération perçue par Bagan AM (de la part de Foncière de Bagan et de Foncière INEA) au titre des exercices 2010 et 2011 est la suivante :

- 250 000 € au titre de l'exercice 2010 ;
- 472 132 € au titre de l'exercice 2011.

8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

Foncière INEA est soucieuse de communiquer les informations relatives à l'expertise immobilière qu'elle a confiée au 31 décembre 2011 aux experts indépendants BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et DTZ Eurexi sur l'ensemble de son patrimoine livré (hors opérations gérées par Messagerie Développement), soit les immeubles suivants :

LISTE DES IMMEUBLES À EXPERTISER EN DÉCEMBRE 2011

Numéro	Localisation	Nombre d'immeubles
1	Montpellier – Perols	2
2	Orléans – Semdo Droits de l'Homme	1
	Orléans – Sogeprom	1
3	Saint Herblain – Exapole E	1
4	Nantes – Prisme	1
5	Villiers – Brabois	2
6	Toulouse Bruguières – Adamantis	2
7	Champigny Parc des Nations	3
8	Mérignac – Le Châtelier	1
9	Entzheim – Santos Dumont	1
10	Marseille – Les Baronnie	4
11	Villiers – Jardins Brabois	1
12	Wittelsheim 68 – ZAC Joseph Else	1
13	Maxeville 54 -Parc Zénith	1
14	SPB Le Havre	1
15	Saint Ouen 95 – Vert Galant Staci 4	1
16	Saint Ouen 95 – Bethunes Staci 1	1
17	Saint Herblain – Exapole Bât H	1
18	Rennes ZAC Val d'Orson	3
19	Mérignac ESG	1
20	Metz – Harmony Parc	2
21	Reims Eureka	3
22	Dijon ZAC Valmy	3
23	Crèche LPCR Signes	1
24	Holtzheim	1
25	Strasbourg Durance	1
26	Nantes Beaulim	2
27	Niederhausbergen/ Hoenheim	7
28	MAN Angers	1
29	Tours Central Station	1
30	Lille Wasquehal	2
31	Lille Eurasanté	4
32	Innovespace Saint Jean d'Ilac	2
33	Innovespace Sénart T1	2
34	Nancy Victor	1
35	Montpellier Mistral	1
36	Nantes Cambridge	1
37	Meaux	3
38	Saint-Étienne	1
39	MAN Woippy	1
40	MAN Lesquin	1
41	Nice Clara	2
42	Reims Roosevelt	1
43	Metz Pacifica	1
44	Saint-Denis	3
45	Innovespace Sénart T2	1
46	Lyon Innovalia	1
47	Aix Victoire	1
48	Lyon Sunway	1
TOTAL		82

Est reproduit ci-dessous, en conformité avec les recommandations de l'AMF et le Code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008, le rapport de la BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE établi en date du 13 février 2012 au titre de l'exercice 2011 portant Actualisations sur pièces et Certificat d'expertise avec visite.

EXPOSÉ LIMINAIRE DÉFINISSANT LE CADRE DE L'ESTIMATION ET/OU DE L'ACTUALISATION DE LA VALEUR VÉNALE D'IMMEUBLES

Actualisations sur pièces et certificat d'expertise avec visite

EXERCICE 2011 (valeurs 31 décembre 2011)

Mission

Foncière INEA

2, rue des Moulins

75001 PARIS

En la personne de Monsieur Philippe ROSIO

a demandé à **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, Groupe BNP PARIBAS, de procéder à :

- l'actualisation sur pièces de 45 biens dont 32 sites à usage principal de bureaux, 2 à usage d'entrepôts et 11 sites à usage d'activités.

ci-après désignés et dépendant du patrimoine de :

La Foncière INEA

à la date du 31 décembre 2011

Dans le cadre de nos expertises, nous avons considéré tous les immeubles achevés et les biens en conformité aux permis de construire. De plus, nous avons considéré que les immeubles bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et affectations communiquées et retenues.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et ont été établies en conformité avec le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne présidé par Georges Barthes de Ruyter (Bulletin COB, février 2000).

Elles répondent également aux normes professionnelles européennes Tegova et aux règles provenant du *Appraisal on Valuation Manual* réalisé par « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Les documents ayant servi de base à nos études sont listés dans chaque estimation, nous avons considéré que les immeubles valorisés sont conformes aux législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols...), de l'urbanisme et du fonctionnement de leurs équipements.

Fait à Issy Les Moulineaux, le 13 février 2012.

MANAGER

Isabelle DENIS

PRÉSIDENT

Jean-Claude DUBOIS

LISTE DES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS ⁽¹⁾ ET DE CEUX COMMUNIQUÉS

Nature de l'information	Information demandée		Information fournie	Observations
	Expertise	Actualisation		
Propriété/régime juridique :				
• Titres de propriété ou attestation		x	x	Le cas échéant
• Contrat crédit-bail immobilier		x		
• Règlement de copropriété				n.c.
• Compte rendu de la dernière assemblée de copropriété				
• Servitudes				
• Justification juridique de l'affectation des locaux				
Cadastre/ urbanisme :				
• Relevé cadastral				
• Plan cadastral				
• Certificat d'urbanisme				
• Autres autorisations (CDEC, activités classées, etc.)				
• Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage > 50 000 m³				
Construction :				
• Permis de Construire				
• Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité				
• Contentieux éventuels				
• Descriptif, liste des installations générales et techniques				
Plans/ surfaces :				
• Plans par niveau – Plan masse		x	x	Le cas échéant
• État détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature		x		
Situation locative :				
• État locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés		x	x	Datés du 14/11/2011
• Baux et avenants		x	x	Pour les nouveaux locataires
• Convention de sous-location		x		n.c.
• État des contentieux éventuels		x		n.c.
• Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues		x		n.c.
• État des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur		x		n.c.
• État des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur		x		n.c.
Travaux :				
• Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants		x		n.c.
• Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants		x		n.c.
Environnement/ Pollution :				
• Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur :				
• Attestation amiante, termites, radon, plomb...		x		n.c.
• Pollution des sols		x		n.c.
Autres :				
• Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites				
• Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans – Résultats d'exploitation – Taux d'occupation – Tarifs pratiqués				
• Autres :				

(1) Selon les préconisations de l'Afrexim, conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation et aux recommandations communes de la COB/CNC de 1995 et au rapport du groupe de travail COB devenue AMF, publié en février 2000.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES VALEURS VÉNALES

Executive summary

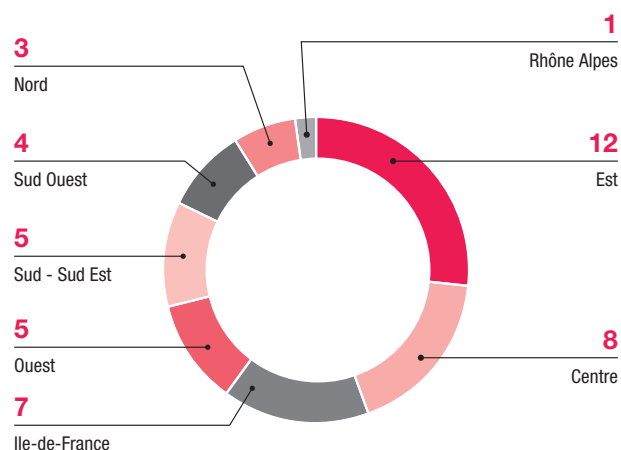
Mission : Estimation en valeur vénale de 45 sites à la date du 31 décembre 2011 pour le compte de la Foncière INEA.

Les méthodes d'expertise sont exposées dans l'exposé liminaire de la mission.

Descriptif des constructions

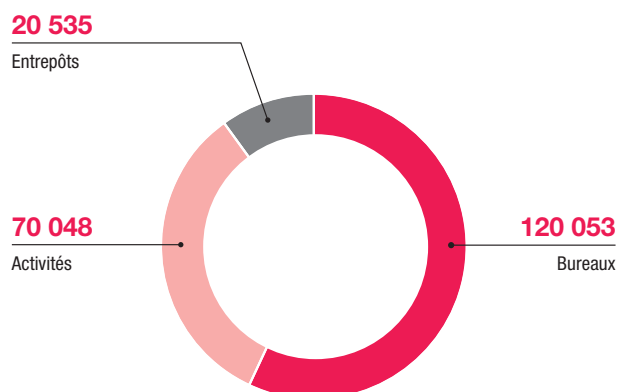
Le portefeuille est composé de 45 sites répartis en France à savoir :

- 12 sites dans l'Est ;
- 5 sites dans l'Ouest ;
- 4 sites dans le Sud Ouest ;
- 7 sites en Île de France ;
- 5 sites dans le Sud - Sud Est ;
- 8 sites dans la région Centre ;
- 1 site dans la région Rhône-Alpes ;
- 3 sites dans le Nord.



Le patrimoine représente une surface globale de 210 636 m² dont leur typologie se répartit de la manière suivante :

- 120 053 m² de bureaux ;
- 70 048 m² d'activités ;
- 20 535 m² d'entrepôts.



Sur les 45 sites : on peut constater que 28 sites sont sous le régime de la TVA.

Construction Livraison	Nombre de sites	Surfaces considérées en m²
Antérieure à 1998	6	36 470 m²
Comprise entre 1998 et 2004	8	23 723 m²
Postérieure à 2004	31	150 443 m²
TOTAL	45*	210 636 m²

*Le site d'Orléans présente 2 bâtiments, l'un construit en 2001 et l'autre en 2008.

Location et environnement

La grande majorité des sites se localise sur des marchés locaux identifiés, situés dans des zones tertiaires ou d'activités connues, excepté le bien de Nantes localisé en centre-ville.

Principales typologies d'immeubles représentatives du patrimoine :

Immeuble de bureaux :

Il s'agit d'immeubles récents, neufs ou en cours de construction. Les équipements et les prestations sont d'un bon niveau.

Les immeubles tertiaires répondent dans l'ensemble à la demande actuelle des utilisateurs à savoir :

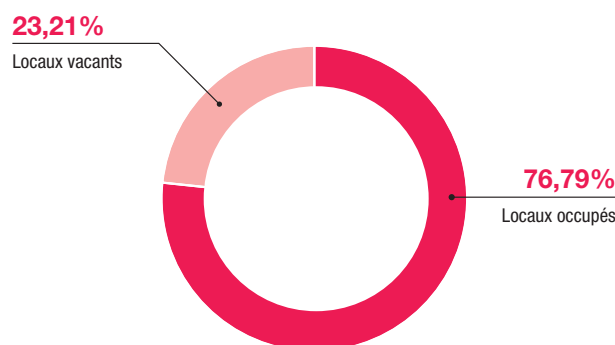
- bonne profondeur du bâti ;
- divisibilité des locaux ;
- climatisation réversible ou rafraîchissement d'air ;
- présence de parkings...

Entrepôts :

Il s'agit de 2 sites situés à Saint Ouen l'Aumône présentant :

- de bonnes dessertes ;
- des aires de manœuvres satisfaisantes ;
- une bonne hauteur sous faîtage dans la partie entrepôt.

SITUATION LOCATIVE

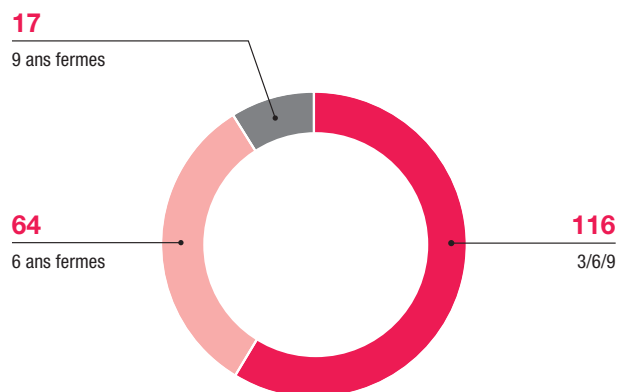


Bâtiments loués en majorité aux termes de baux, soumis aux articles L. 145 du Nouveau Code de commerce et aux articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

Taux d'occupation m²	76,79 %
Taux d'occupation financier en K€	76 %

Loyers des locaux loués (€ HT HC/an)	18 809 546 €
Revenu potentiel global * (€ HT HC/an)	24 786 137 €
Valeur locative globale (€ HT HC/an)	24 238 477 €

* Loyers des locaux loués + valeurs locatives des locaux vacants.

RÉPARTITION PAR TYPE DE BAUX


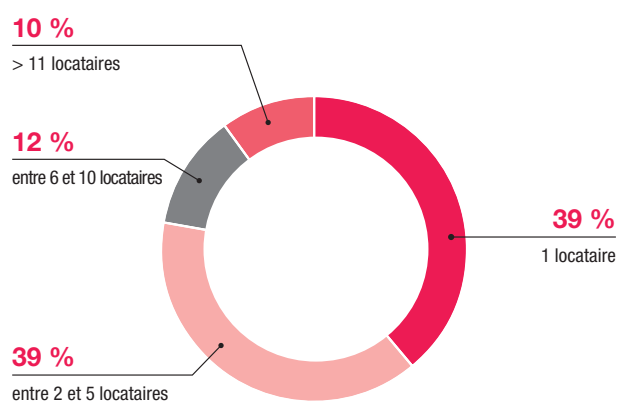
Dans l'ensemble, les baux sont récents et ont été consentis à des valeurs locatives de marché, assortis fréquemment de périodes fermes de 6 ou 9 ans. En effet, on note que 51 baux ont été conclus entre 2008 et 2009 et 75 à partir de 2010.

Les baux du portefeuille se répartissent de la manière suivante :

- 64 baux présentent des 6 ans fermes ;
- 17 baux récents présentent des 9 ans fermes ;
- et 116 baux récents présentent des 3/6/9.

Les travaux d'entretien sont à la charge du Bailleur. Les autres clauses des baux sont « standard investisseur » et favorables au bailleur.

Les locataires en place présentent de nombreuses signatures de qualité.

RÉPARTITION PAR TYPE DE LOCATAIRES

Environnement

Pour une majorité des sites, en vertu de permis de construire délivrés postérieurement au 1^{er} juillet 1997, ils n'entrent pas dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996, du décret 97-855 du 12 septembre 1997 modifié par le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 imposant des prescriptions particulières en vue de la protection des occupants contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante.

De même, ils ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article L. 32-5 du Code de la santé publique comme portant sur des locaux construits après le 31 décembre 1947 et comme n'étant pas affectés, en tout ou partie, à de l'habitation.

Les biens seront donc supposés exempts de toute pollution éventuelle.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait de déduire de la valeur vénale le montant des travaux de dépollution à réaliser et d'intégrer les conséquences liées à la libération des locaux (si nécessaire, le cas échéant) et à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution des travaux.

Valorisation à décembre 2011

Valeur vénale « occupé » du patrimoine :

314 720 000 euros Hors Droits ou Hors Taxes Hors Frais

Taux de rendement effectif global : 7.62 %.

Fait à Issy Les Moulineaux, le 13 février 2012

Isabelle DENIS

Manager

Jean-Claude DUBOIS

Président

EXPOSÉ LIMINAIRE

Préambule

A. Notion de valeur vénale

La **VALEUR VÉNALE** correspond au meilleur prix auquel un bien pourrait raisonnablement être vendu à la date de l'expertise.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis au jeu de l'offre et de la demande sur un marché déterminé, et dans les conditions suivantes :

- il existe des acheteurs susceptibles d'acquérir le bien ;
- le vendeur a la ferme intention de vendre, mais n'est pas contraint de réaliser trop rapidement une opération ayant pour conséquence la liquidation brusquée de son patrimoine ;
- le délai de commercialisation est raisonnable et tient compte de la nature et de l'importance du bien, ainsi que de l'état du marché, celui-ci étant supposé ne pas subir de variations significatives pendant ladite période ;
- le bien est proposé sur le marché au plus grand nombre d'acquéreurs possible ;
- il ne sera pas tenu compte d'une surenchère éventuelle émanant d'un acheteur agissant en raison d'une convenance particulière.

Elle ne doit pas être confondue avec :

- la valeur à neuf ou valeur d'assurances (police) ;
- la valeur d'amortissement (comptable ou fiscale) ;
- la valeur économique d'utilisation ;
- la valeur d'expropriation.

B. Notion de valeur locative

La valeur locative résulte, pour chaque catégorie de bien considéré, de la confrontation permanente de la demande de locaux à la location avec l'offre disponible sur le marché à un moment donné.

Les transactions effectives et récentes permettent de mesurer le résultat de cette confrontation.

Cette valeur est représentée par le loyer annuel acceptable contractuellement dans le cadre des baux soumis à la législation actuelle, normalement applicable à la catégorie du bien concerné, avec les principales clauses d'usage.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance et les raisons d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans la conclusion d'un bail.

Notion de valeur locative en matière de locaux commerciaux à usage de bureaux

Par référence au marché des bureaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil (le plus souvent à la charge du Bailleur).

Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L. 145 du Nouveau Code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents, et fixant ce loyer sont les suivantes :

- bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul ;
- indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE ;

- impôt foncier, assurances des locaux et taxe sur les locaux à usage de bureaux remboursés par le Preneur au Bailleur ;
- toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code civil, sont à la charge du Preneur.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

Notion de valeur locative en matière de locaux commerciaux à usage de boutiques

Par référence au marché de locaux commerciaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil (le plus souvent à la charge du Bailleur).

Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L. 454 1 du Nouveau Code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents, et fixant ce loyer sont les suivantes :

- bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul ;
- destination exclusive des locaux ;
- indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE ;
- impôt foncier, assurances des locaux et taxes remboursés par le Preneur au Bailleur ;
- toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code civil, sont à la charge du Preneur ;
- cession du droit au bail interdite sauf au successeur dans le fonds de commerce.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

C. Méthodologie

L'estimation des différents immeubles étudiés dans le cadre de notre mission a été établie immeuble par immeuble, en essayant d'apprécier chacun d'eux pris isolément.

Ces estimations sont différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot, une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail.

Pour obtenir ce résultat, nous avons employé des méthodes en usage dans la profession, à savoir :

1. Approche par capitalisation des revenus

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués :

- Pour les locaux loués à des conditions de marché : nous retiendrons le loyer en vigueur : « loyer effectif ».
- Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative estimée : nous considérerons celle-ci et nous intégrerons dans nos calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative sur la période considérée du bail restant à courir.
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : nous considérerons les loyers en cours (« loyers effectifs ») et nous intégrerons dans nos calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, et d'autre part, le fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.
- Toutefois, le cas échéant, nous avons limité le « jeu » de cette approche, lorsque la valeur vénale obtenue par ces calculs nous est apparue trop basse pour que l'immeuble concerné puisse intéresser le marché de l'investissement sur cette base, au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait, à notre avis, de son acquisition, car il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude actuels.

Locaux vacants :

- Nous avons considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel « valeur locative », déterminé sur la base d'un loyer dit « de marché », par analogie aux transactions constatées.
- Il sera éventuellement tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable sera fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

2. Approche par comparaison directe

Cette approche permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

D. Éléments d'appréciation

L'estimation de la valeur vénale des biens a été réalisée en prenant notamment en considération différents éléments :

Nous distinguerons notamment :

- ceux communs à l'ensemble des biens ;
- et ceux particuliers à une catégorie de biens.

1. Principaux éléments d'appréciation communs à l'ensemble des biens

- localisation, environnement ;
- pollution dans l'aspect environnemental : s'il se révélait une quelconque pollution du sol (hydrocarbures) ou des locaux (présence d'amiante, les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes au Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis) il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimée un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser ;
- moyen d'accès par rapport aux transports en commun ;
- qualité architecturale du bâtiment (façade, ossature...) ;
- qualité d'aménagement des parties communes (aménagement du hall, entretien des circulations...) ;
- ancienneté des constructions ;
- existence de parkings soit dans l'immeuble, soit à proximité immédiate ;
- revenu locatif ;
- valeur locative ;
- durée des baux restant à courir ;
- qualité des locataires ;
- demande locative, délais de commercialisation ;
- importance des locaux vacants ;
- aménagements et travaux effectués depuis la dernière expertise ou actualisation ;
- offre concurrente ;
- évolution du marché local dont dépend chaque bien considéré.

2. Éléments particuliers aux bureaux

- l'adaptation des locaux aux besoins des entreprises modernes (informatique, bureautique...) ;
- l'existence d'équipements collectifs communs (RIE, standard...) ;
- la souplesse d'aménagement des locaux (flexibilité) et leur possibilité de division ;
- l'importance des circulations horizontales par rapport aux surfaces utiles nettes ;
- le niveau d'éclairage diurne des locaux.

3. Éléments particuliers aux locaux d'activités

- la proportion de locaux à usage de bureaux d'accompagnement par rapport aux locaux d'activités ;
- la présence d'équipements spécifiques (quais de déchargement, réseau de lutte incendie...) ;
- existence de terrain résiduel permettant une éventuelle extension ;
- les aires de circulation et de manœuvre autour du bâtiment ;
- la hauteur libre des bâtiments et la trame des poteaux.

Éléments d'étude

A. Affectation des locaux

L'affectation des locaux considérée s'entend sous réserve d'une confirmation de celle-ci par les Autorités compétentes.

B. Servitudes

Dans le cadre de nos estimations, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, sauf dans les cas où certaines servitudes de nature à affecter directement la valeur nous auraient été expressément signalées.

C. Pollution

Amiante

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes au Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par celui des :

- décret n° 97-885 du 12 septembre 1997 ;
- décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) ;
- arrêté du 2 janvier 2002 (publié au J.O. le 2 février 2002) relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 ;
- décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 5 mai 2002),
- relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis (à l'exception des maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 2 janvier 2002).

Pollution

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes à l'article 1 de la Loi du 19 juillet 1976 relative à la remise en état d'un site pollué.

Plomb

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes aux articles L. 32-1, L. 32-4 et L. 32-5 du Code de la santé publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Termites

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes à la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages. L'obligation s'impose aux propriétaires d'immeubles situés dans des zones délimitées par le préfet qui doivent déclarer à la mairie la présence de termites quand ils en ont connaissance et fournir un état parasitaire datant de moins de 3 mois au moment de la vente.

Radon

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes à la Circulaire DGS/VS5 et DGUHC n° 99/46 du 27 janvier 1999 relative à l'organisation de la gestion du risque lié au radon.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

D. Urbanisme

Les renseignements d'urbanisme cités ont été recueillis auprès des Services Techniques de la ville concernée.

Ils ne sauraient être retenus que sous réserve de confirmation écrite, et sous la forme d'un certificat d'urbanisme (seul document légal en la matière).

E. Surfaces considérées

Les surfaces retenues sont :

- soit celles calculées par **Atisreal Expertise** lorsque des plans suffisamment précis ont été communiqués ;
- soit à défaut de plans ou de plans fiables, celles mentionnées dans les états de surfaces ou les états locatifs transmis.

D'une manière générale, la surface utile brute (SUB) a été retenue pour les locaux à usage de bureaux et les surfaces commerciales, et la Surface Habitable (SH) pour les appartements.

Dans le cadre des actualisations, les surfaces retenues sont généralement celles considérées dans l'expertise d'origine, sauf modification de la consistance des biens selon les informations communiquées.

L'ensemble des surfaces considérées s'entend sous réserve de confirmation par un Géomètre Expert

Les définitions des SHO, SUB et de la SH sont les suivantes :

1. Surface hors œuvre (SHO)

La Surface de plancher Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface de plancher Hors Œuvre Nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules...

Cf. articles L. 112-7 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme, et circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990.

NOTA : La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher HON et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

2. Surface utile brute (SUB) :

La Surface Utile Brute comprend :

- les locaux à usage de bureaux, magasins, réserves ou archives, entrepôts... ;
- les circulations horizontales ;
- les sanitaires.

Elle ne comprend pas :

- les circulations verticales ;
- les murs, les locaux et gaines techniques.

Remarque importante :

Les surfaces considérées dans les documents d'expertise ne pourront en aucun cas être assimilées à la superficie privative des lots de copropriété telle que définie par la Loi n° 96-1107 du 18 septembre 1996 améliorant la protection acquéreur, dite Loi Carrez et son Décret d'application n° 96-532 du 23 mai 1997.

Le taux d'occupation exprimé en m² correspond au ratio suivant :
$$\frac{\text{Surface des locaux loués}}{\text{Surface globale des biens}}$$

F. Loyers

Locaux loués : « Loyer effectif »

Dans le cas où les baux et avenants ne nous ont pas été communiqués, nous avons retenu les loyers mentionnés dans les états locatifs communiqués et considérés comme :

- nets de charges (notamment des charges locatives usuelles et de l'impôt foncier) considérées payables par le Preneur ;
- et n'incluant pas, le cas échéant, de clauses de loyers progressifs ou de franchises.

Locaux vacants : « valeur locative »

Nous avons retenu le revenu locatif potentiel sur des bases de valeurs locatives de marché.

Ensemble des locaux (loués + vacants) : « revenu potentiel global »

Le revenu potentiel global correspond à la somme des loyers effectifs des locaux loués et des valeurs locatives des locaux vacants le cas échéant.

G. Taux de rendement – Taux de capitalisation

Le taux de rendement est le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix de vente majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables).

Il convient de distinguer le taux de rendement du taux de capitalisation (rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix d'acquisition, hors taxes, droits et frais).

Taux de rendement de marché :

Ce taux, servant de base aux calculs, a été obtenu par référence au marché de l'investissement, dans chaque catégorie du bien concerné.

Taux de rendement effectif :
$$\frac{\text{« Revenu potentiel global » considéré}}{\text{Valeur vénale droits compris}}$$

H. Frais d'acquisition (TVA – Droits d'enregistrement)

Nous avons considéré la fiscalité immobilière applicable aux ventes directes d'immeubles dans la situation la plus générale.

1. TVA

Ce régime est applicable aux ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement et à celle des immeubles récents dont la date d'achèvement des travaux (DAT) ou la date de 1^{re} occupation (si celle-ci est antérieure à la DAT) remonte à moins de 5 ans, et à condition que la vente n'ait pas été précédée d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens. Dans ce cadre, les frais de vente sont estimés à 1,8 % du prix Hors Taxes.

2. Droit d'enregistrement

Il est applicable aux opérations qui interviennent plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, et à celles qui sont faites avant l'expiration de ce délai, si elles ont été précédées d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement, et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens. Le montant des droits d'enregistrement et frais de vente actuellement applicables sont reproduits dans le tableau ci-après.

Droits d'enregistrement et frais de vente	Locaux commerciaux ou professionnels et locaux d'habitation
Droit départemental	3,60 % ⁽¹⁾
Prélèvement frais	0,09 %
Taxe communale (Région Ile-de-France)	1,20 %
Taxe État	0,20 %
TOTAL AVANT FRAIS DE NOTAIRE ET D'HYPOTHÈQUES	5,09 %
Émoluments de Notaire pour ventes supérieures à 16 770 €	0,825 % + TVA
Salaire du Conservateur des hypothèques	0,10 %
TOTAL GÉNÉRAL	6,02 % ⁽²⁾ + 0,182 % (TVA)

(1) Taux éventuellement majoré selon les départements.

(2) Dans le cadre de nos estimations en matière d'immobilier d'entreprise ou d'habitation, nous retenons un montant arrondi à 6,20 %.

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document de référence, les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sur support « papier » **au siège administratif de la Société sis 2 rue des Moulins 75001 Paris**. Les informations réglementées sont disponibles sur le site internet www.inea-sa.eu.

8.5 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

LISTE DES INFORMATIONS PUBLIÉES OU RENDUES PUBLIQUES DURANT LES DOUZE DERNIERS MOIS ÉTABLIE LE 26 MARS 2012

(Article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
	1 ^{er} juin 2011	Dépôt des comptes annuels 2010 (dépôt n° 8845)
	1 ^{er} juin 2011	Dépôt des comptes consolidés 2010 (dépôt n° 8846)
	12 juillet 2011	Changement de membres du Conseil de surveillance - AGM du 10 mai 2011 (dépôt n° 21697)
	28 septembre 2011	Augmentation de capital suite à la conversion d'ABSA (dépôt n° 29988)
Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre ⁽¹⁾	mars 2012	Augmentation de capital suite à la conversion d'ABSA (dépôt n° 8451)
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris ⁽¹⁾	néant	néant
	4 avril 2011	Avis de réunion AGM 10 mai 2011 (bulletin n° 40)
Balo ⁽²⁾	15 avril 2011	Avis de convocation AGM 10 mai 2011 (bulletin n° 45)
	10 janvier 2011	Déclaration de franchissement de seuils (211C0030)
	4 avril 2011	Enregistrement du Document de référence (exercice 2010) n° D. 11-0231
Amf ⁽³⁾	30 mai 2011	Déclaration de franchissement de seuils (211C0805)
	1 ^{er} mars 2011	Augmentation de capital suite à l'exercice de BSA (Les Affiches Parisiennes)
	15 avril 2011	Avis de convocation AGM 10 mai 2011 (Les Petites Affiches)
	11 juillet 2011	Changement de membres du Conseil de surveillance (Les Affiches Parisiennes)
	20 septembre 2011	Augmentation de capital suite à l'exercice de BSA (Les Affiches Parisiennes)
Journal d'annonces légales	9 mars 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice de BSA (Les Affiches Parisiennes)
	5 avril 2011	Communiqué : Mise à disposition du Document de référence 2010 enregistré sous le numéro D. 11-0231
	15 avril 2011	Communiqué : Avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011 – Modalités de mise à disposition des documents préparatoires
	26 avril 2011	Communiqué : Un nouveau trimestre de croissance forte et solide des loyers
	10 mai 2011	Renouvellements et nominations au Conseil de surveillance
	23 juin 2011	Communiqué : Alseï et Foncière INEA inaugurent Innovespace Saint-Denis
	4 juillet 2011	Communiqué : Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière INEA contracté avec la société Dexia Securites France
	5 juillet 2011	Communiqué : Plus de 30 M€ d'investissements réalisés depuis le début de l'année 2011
	20 juillet 2011	Communiqué : Forte progression des loyers au 1 ^{er} semestre 2011 : + 26 % à 12,6 M€
	5 septembre 2011	Communiqué : Résultats semestriels en forte hausse : Résultat opérationnel : + 30 % Résultat net : + 91 %
	7 septembre 2011	Rapport financier semestriel 2011
	20 septembre 2011	Communiqué : Foncière INEA nomme Karine Dachary au poste de Directrice administrative et financière
	19 octobre 2011	Communiqué : Progression soutenue des loyers au 30 septembre 2011 : + 22 % à 19,3 M€
	2 janvier 2012	Communiqué : bilan du contrat de liquidité au 31/12/2011
	8 février 2012	Communiqué : chiffre d'affaires 2011 en croissance (+ 16 %)
Site Internet de la Société ⁽⁴⁾	16 février 2012	Communiqué : résultat net 2011 en forte hausse : + 42 %

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents ou informations
	5 avril 2011	Communiqué : Mise à disposition du Document de référence 2010 enregistré sous le numéro D. 11-0231
	15 avril 2011	Information relative au nombre total de droits de vote d'actions composant le capital social
	26 avril 2011	Communiqué : Un nouveau trimestre de croissance forte et solide des loyers
	10 mai 2011	Renouvellements et nominations au Conseil de surveillance
	18 mai 2011	Information relative au nombre total de droits de vote d'actions composant le capital social
	9 juin 2011	Information relative au nombre total de droits de vote d'actions composant le capital social
	4 juillet 2011	Communiqué : Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière INEA contracté avec la société Dexia Securites France
	5 juillet 2011	Communiqué : Plus de 30 M€ d'investissements réalisés depuis le début de l'année 2011
	20 juillet 2011	Communiqué : Forte progression des loyers au 1 ^{er} semestre 2011 : + 26 % à 12,6 M€
	5 septembre 2011	Communiqué : Résultats semestriels en forte hausse : Résultat opérationnel : + 30 % Résultat net : + 91 %
	7 septembre 2011	Rapport financier semestriel 2011
	20 septembre 2011	Communiqué : Foncière INEA nomme Karine Dachary au poste de Directrice administrative et financière
	19 octobre 2011	Communiqué : Progression soutenue des loyers au 30 septembre 2011 : + 22 % à 19,3 M€
	4 novembre 2011	Foncière INEA : Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
	2 décembre 2011	Foncière INEA : Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
	3 janvier 2012	Foncière INEA : Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social
	8 février 2012	Foncière INEA : Chiffre d'affaires 2011 : + 16 %
	8 février 2012	Chiffre d'affaires 2011 : + 16 % 6 ^e année consécutive en croissance
Wire ⁽⁵⁾	16 février 2012	Résultats nets annuels en forte hausse: +42%

(1) <http://www.infogreffe.fr/infogreffe/index.jsp>

(2) <http://www.journal-officiel.gouv.fr>

(3) <http://www.amf-france.org>

(4) <http://www.inea-sa.eu/>

(5) <http://www.lesechos-comfi.fr/> et <http://www.info-financière.fr> et <http://foncière-inea.societes-cotees.fr/>

8.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT (RFA)

Monsieur Philippe Rosio, Président du Directoire de Foncière INEA.

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion du Directoire dont les différentes rubriques sont mentionnées au paragraphe 8.10. en page 187 et suivante, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans ce document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contiennent une observation pages 92 et 115.

Les rapports des contrôleurs légaux contiennent des observations sur les comptes consolidés 2010, présentés dans le document de référence n° D11-0231, page 240 et sur les comptes consolidés 2009 présentés dans le document de référence n° R10-021, page 236.

Monsieur Philippe Rosio

Président du Directoire de Foncière INEA

8.7 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET HONORAIRES (RFA)

8.7.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La Société PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Monsieur Benoit Audibert

63 rue de Villiers

92208 Neuilly sur Seine Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en octobre 1998 pour une durée de six exercices (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), elle a été renouvelée une première fois aux termes des délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire du 28 février 2005 pour une durée de six exercices et une deuxième fois par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011 pour une nouvelle durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

La Société KPMG

Représentée par Monsieur Franck Noël

1 Cour Valmy

92223 Paris La Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Elle a été nommée au cours de l'Assemblée générale mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Il sera proposé aux actionnaires de renouveler la Société KPMG en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une nouvelle durée de six exercices.

8.7.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANT

Monsieur Yves Nicolas

63 rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine Cedex

Il a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

La SCP Jean-Claude André

1 Cours Valmy

92223 Paris La Défense Cedex

A été nommée au cours de l'Assemblée générale mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Il sera proposé aux actionnaires de ne pas renouveler la SCP Jean-Claude André en qualité de Commissaire aux comptes suppléant et de nommer pour la remplacer la Société KPMG Audit FSI domiciliée Immeuble Le Palatin 3 Cours du Triangle 92939 La Défense Cedex pour une durée de six exercices.

Depuis leur nomination, les Commissaires aux comptes titulaires et leurs suppléants n'ont pas été démis de leurs fonctions et n'ont pas démissionné.

8.7.3 HONORAIRES VERSÉS AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par la société Foncière INEA au titre des exercices 2010 et 2011 (en euros HT)

(article 222-8 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Émetteur	85 000	87 500	100	100	85 000	87 500	100	100
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
Émetteur								
Filiales intégrées globalement								
SOUS-TOTAL	85 000	87 500	100	100	85 000	87 500	100	100
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
SOUS-TOTAL	85 000	87 500	100	100	85 000	87 500	100	100
TOTAL	85 000	87 500	100	100	85 000	87 500	100	100

8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
1. PERSONNES RESPONSABLES		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	8.6.	181
1.2 Attestation des personnes responsables	8.6.	181
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	8.7.	181/182
2.2 Changement de contrôleurs légaux	8.7.	181/182
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.1.	4 et 5
3.2 Informations financières intermédiaires	n.a	n.a
		19 à 28
		50
4. FACTEURS DE RISQUES	1.8. et 2.4.	79
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1 Histoire et évolution de la société	1.2.	8
5.2 Investissements	3.2.	56 à 58
6. APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1 Principales activités	1.4.	6 à 9
6.2 Principaux marchés	1.6.1.	13 à 16
6.3 Événements exceptionnels	1.2.	5
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	3.4.4.	61
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.6.2.	16
7. ORGANIGRAMME		
7.1 Description sommaire du Groupe	1.3.	6
7.2 Liste des filiales importantes	5.5.	113
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.4.1.	6 à 11
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	1.7.2., 1.8.1., 1.8.2.	18, 20 à 25
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1 Situation financière	3.3.4.4.	59 à 60
9.2 Résultat d'exploitation	3.3.1. à 3.3.4.3. et 3.4.	58 à 61
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1 Informations sur les capitaux	3.3.4.4.	59 à 60
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	4.3.	68
		61
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	3.3.4.4. et 1.8.3.	59 et 25 à 28
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la société	3.3.4.4.	59
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	3.3.4.4.	59

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	3.4.4.	61
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
12.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	3.3.4.	59
12.2 Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	3.8.1	64
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
13.1 Principales hypothèses	n.a	n.a
13.2 Rapport établi par les contrôleurs légaux	n.a	n.a
13.3 Base comparable aux informations financières historiques	n.a	n.a
13.4 Validité des prévisions antérieures	n.a	n.a
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil de surveillance, du Directoire et à la Direction générale	2.2.1., 2.2.2.2., 2.2.3., 2.2.4.2.	31, 32, 33 37
14.2 Conflits d'intérêts	2.2.7.3.	40
15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2.3.1., 2.3.2.	40 à 42
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	2.3.1.	40
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2.2.1.1., 2.2.3.1., 2.4.	31, 33, 36
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil de surveillance et du Directoire	2.2.7.3.	40
16.3 Informations sur les Comités	2.2.6.	38
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	2.1., 2.4.	30 et 43
17. SALARIÉS		
17.1 Nombre de salariés	1.7.1.	18
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	1.7.1., 2.3.1.	18 et 40
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	6.3.2.2.	132
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1 Actionnaires détenant directement ou indirectement un % du capital social ou des droits de vote devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	6.3.2.	130
18.2 Existence de droits de vote différents	6.1.3., 6.1.5.	119 et 120
18.3 Contrôle de l'émetteur	6.3.2.	130
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	6.3.5.	135
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	4.4 Note 20	91

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
20.1 Informations financières historiques	4, 5	65 à 115
20.2 Informations financières pro forma	n.a	
20.3 Comptes sociaux	5	95 à 115
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	4.5., 5.6.	92 à 93 et 115 à 116
20.5 Date des dernières informations financières	3.1.	56
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	n.a	
20.7 Politique de distribution du dividende	3.7.1., 3.7.2.	62
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.8.2.	22
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	3.8.3.	64
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1 Capital social	6.2.1.	121
21.2 Acte constitutif et statuts	6.1.1., 6.1.2.	118
22. CONTRATS IMPORTANTS	8.2.	161 à 166
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	8.3.	166 à 178
23.1 Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert		166
23.2 Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites		168
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8.4., 8.5.	178 à 179
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	5	113

8.9 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

(Conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF)

Informations requises dans le rapport financier annuel	Paragraphe	Pages
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT	8.6.	181
RAPPORT DE GESTION		
Analyse des résultats, de la situation financière et des risques de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	1.8. 3.3. et 3.4.	19 à 28 58 et 59
Informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L. 225-100-3 du Code de commerce)	6.2., 6.3. et 6.2.7.	121, 129 à 131
Informations relatives aux rachats d'actions (art. L. 225-211, al. 2 du Code de commerce)	6.2.5.	128
ETATS FINANCIERS ET RAPPORTS		
Comptes annuels	5	96 à 112
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	5.6.	115 et 116
Comptes consolidés	4	66 à 91
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	4.5.	92 et 93
HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	8.7.3.	182
RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL AINSI QUE DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIÉTÉ	2.4.	43 à 52
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE CONTRÔLE INTERNE	2.5.	53 et 54

8.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT DE GESTION

Textes de référence		Chapitre du document	n° chapitre	n° page
		Présentation du Groupe		
Code de commerce	L. 225-102-1, L. 225-102-2 et R. 225-104	Conséquences sociales et environnementales de l'activité (y compris installations « Seveso »)	1.7.	18
Code de commerce	L. 225-100 et L. 225-100-2	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée	1.8.	19
Code de commerce	L. 225-100 et L. 225-100-2	Utilisation des instruments financiers par l'entreprise : objectifs et politique en matière de gestion des risques financiers	1.8.3.	25
Code de commerce	L. 225-100 et L. 225-100-2	Exposition de la société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	1.8.3.	26
		Gouvernement d'entreprise		
Code de commerce	L. 225-102-1	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ses mandataires durant l'exercice	2.2.1. et 2.2.3.	31 et 33
Code de commerce	L. 225-102-1	Rémunération totale et des avantages de toute nature versés, durant l'exercice, à chaque mandataire social	2.3.1. et 2.3.2.	40 et 41
Code de commerce	L. 225-102-1	Engagements de toutes natures, pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, 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 de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci	2.3.1. et 2.3.2.	41
Code de commerce	L. 225-184	Options consenties, souscrites ou achetées durant l'exercice par les mandataires sociaux et chacun des dix premiers salariés de la société non mandataires sociaux, et options consenties à l'ensemble des salariés bénéficiaires, par catégorie	néant	
Code de commerce	L. 225-185	Conditions de levées et de conservation des options par les dirigeants mandataires sociaux	néant	
Code de commerce	L. 225-197-1	Conditions de conservation des actions gratuites attribuées aux dirigeants mandataires sociaux	néant	
Code monétaire et financier	L. 621-18-2	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société	2.3.3.	43
		Commentaires sur l'exercice		
Code de commerce	L. 225-100, L. 225-100-2, L. 232-1, L. 233-6 et L. 233-26	Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe	3.3. et 3.4.	58 à 60
Code de commerce	L. 225-100 et L. 225-100-2	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société	3.3. et 3.4.	58 et 60
Code de commerce	L. 232-1	Activités en matière de recherche et développement	3.4.4.	61
Code de commerce	L. 233-6	Prises de participations significatives durant l'exercice dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	5.5.2	113
Code général des impôts	243 bis	Dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents et montant des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices éligibles à l'abattement de 40 %	3.7.1. et 3.7.2.	62
Code de commerce	L. 232-1 et L. 233-26	Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle est établi le rapport	néant	
Code de commerce	L. 232-1 et L. 233-26	Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe	3.8.1.	64
		États financiers		
Code de commerce	L. 232-6	Modifications éventuelles intervenues dans la présentation des comptes comme dans les méthodes d'évaluation retenues	4.5. et 5.3.	92 et 99
Code de commerce	R. 225-102	Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	5.4.	112

Textes de référence	Chapitre du document	n° chapitre	n° page
	Présentation du Groupe		
	Informations sur la Société et le capital		
Code de commerce L. 225-100-3	Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ou du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la société	2.2.2.2. 2.2.4.2. 2.2.5.2. et 6.1.	32 37 38 et 118
Code de commerce L. 225-100-3	Pouvoirs du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	2.2.2.1. et 6.2.4.1. 6.2.5.	31, 32 et 126 128
Code de commerce L. 225-211	Détail des achats et ventes d'actions propres au cours de l'exercice	6.2.5. et 6.2.6.	128
Code de commerce R. 228-90	Ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	6.2.3.1. et 6.2.3.2. 6.2.5.	122 et 123 128
Code de commerce L. 225-100	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration ou au Directoire dans le domaine des augmentations de capital	6.2.4.	126
Code de commerce L. 225-100-3 et L. 233-13	Structure et évolution du capital de la société	6.2. et 6.3.	121 et 130
Code de commerce L. 225-100-3	Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société	6.1.3.	119
Code de commerce L. 225-100-3	Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance	6.3	130
Code de commerce L. 225-102	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice et proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise et par les salariés et anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise	néant	
Code de commerce L. 225-100-3	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci	6.3.	130
Code de commerce L. 225-100-3	Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier	néant	
Code de commerce L. 225-100-3	Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote	6.3.5.	135
Code de commerce L. 225-100-3	Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts	6.2.7	129
Code de commerce L. 225-100-3	Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique	néant	
Code de commerce L. 464-2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	néant	

8.11 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS RSE

Informations requises dans le rapport financier annuel Recommandation AMF n° 2010-13 du 2 décembre 2010 Table de concordance RSE		§	Pages
INFORMATIONS SOCIALES			
1A	EFFECTIF TOTAL		
	Embauches en contrat à durée déterminée Embauches en contrat à durée indéterminée Difficultés éventuelles de recrutement, Licenciements et leurs motifs, Heures supplémentaires Main-d'œuvre extérieure à la société	1.7.1.	18
1B	INFORMATIONS RELATIVES AUX PLANS DE RÉDUCTION DES EFFECTIFS		
	Sauvegarde de l'emploi, Efforts de reclassement, Réembauches Mesures d'accompagnement		n. a
2	ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL		
	Durée du temps de travail pour les salariés à temps plein Durée du temps de travail pour les salariés à temps partiel, Absentéisme Motifs de l'absentéisme		n. a
3	RÉMUNÉRATIONS		
	Évolution de la rémunération Charges sociales, Intéressement, Participation et plans d'épargne salariale, Égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		n. a
4	RELATIONS PROFESSIONNELLES ET BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS		
5	CONDITIONS D'HYGIÈNE ET DE SÉCURITÉ		
6	FORMATION		
7	EMPLOI ET L'INSERTION DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS		
8	ŒUVRES SOCIALES		n. a
9	SOUS-TRAITANCE		
	Prise en compte de l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional Relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, etc. Importance de la sous-traitance Promotion auprès du sous-traitant du respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT Prise en compte par les filiales étrangères de l'entreprise de l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales		122
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES		1.7.2.	18 à 20, 22 et 23
1	LA CONSOMMATION DE RESSOURCES EN EAU,		
	Consommation de matières premières Consommation d'énergie Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique Recours aux énergies renouvelables, Conditions d'utilisation des sols, Rejets dans l'air, l'eau et le sol Nuisances sonores ou olfactives Traitement des déchets		
2	MESURES PRISES POUR LIMITER LES ATTEINTES À L'ÉQUILIBRE BIOLOGIQUE		
3	DÉMARCHES D'ÉVALUATION OU DE CERTIFICATION ENTREPRISES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT		

Informations requises dans le rapport financier annuel Recommandation AMF n° 2010-13 du 2 décembre 2010			
N°	Table de concordance RSE	§	Pages
4	MESURES PRISES, LE CAS ÉCHÉANT, POUR ASSURER LA CONFORMITÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AUX DISPOSITIONS LÉGISLATIVES	1.8.2.1 et 1.8.2.2	22 et 23
5	DÉPENSES ENGAGÉES POUR PRÉVENIR LES CONSÉQUENCES DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ SUR L'ENVIRONNEMENT		
6	EXISTENCE DE SERVICES INTERNES DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT, FORMATION ET INFORMATION DES SALARIÉS SUR CELUI-CI, MOYENS CONSACRÉS À LA RÉDUCTION DES RISQUES POUR L'ENVIRONNEMENT ORGANISATION MISE EN PLACE POUR FAIRE FACE AUX ACCIDENTS DE POLLUTION AU-DELÀ DES ÉTABLISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ	1.7.2	18
7	MONTANT DES PROVISIONS ET GARANTIES POUR RISQUES EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT		
8	MONTANT DES INDEMNITÉS VERSÉES AU COURS DE L'EXERCICE EN EXÉCUTION D'UNE DÉCISION JUDICIAIRE EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT	1.8.2.7	25
9	ÉLÉMENTS SUR LES OBJECTIFS ASSIGNÉS AUX FILIALES À L'ÉTRANGER		



Ce document a été imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert sur un papier recyclable, exempt de chlore élémentaire, certifié PEFC, à base de pâtes provenant de forêts gérées durablement sur un plan environnemental, économique et social.