

Document de Référence 2012

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	5
1.4	Activités	6
1.5	Stratégie	12
1.6	Le marché	13
1.7	Responsabilité sociale, sociétale et environnementale (RFA) (RSE) : rapport de responsabilité sociale et environnementale (RSE) au titre de l'exercice 2012	17
1.8	Facteurs de risques (RFA)	27

2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 37

2.1	Introduction	38
2.2	Organes de direction et de surveillance	39
2.3	Rémunérations (RFA)	50
2.4	Rapport du Président du conseil (RFA)	53
2.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du conseil (RFA)	64

3 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 65

3.1	Activités et faits marquants de la Société et de son Groupe au cours de l'exercice	66
3.2	Investissements	66
3.3	Commentaires sur les résultats consolidés (RFA)	68
3.4	Commentaires sur les résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2012 (RFA)	70
3.5	Activités des principales filiales (RFA)	71
3.6	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	71
3.7	Dividendes	72
3.8	Évolution prévisible et perspectives d'avenir	74

4 COMPTES CONSOLIDÉS (RFA) 77

4.1	Compte de résultat consolidé	78
4.2	État de la situation financière consolidée	79
4.3	État des flux de trésorerie consolidés	80
4.4	État de variation des capitaux propres consolidés	81
4.5	Notes annexes aux états financiers consolidés	82
4.6	Rapport des Commissaires aux comptes	106

5 COMPTES ANNUELS 107

5.1	Compte de résultat (RFA)	108
5.2	Bilan (RFA)	109
5.3	Notes annexes (RFA)	111
5.4	Tableau des résultats des cinq derniers exercices	124
5.5	Filiales et participations	125
5.6	Rapport des Commissaires aux comptes (RFA)	126

6 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL 129

6.1	Renseignements sur la Société (RFA)	130
6.2	Renseignements sur le capital (RFA)	133
6.3	Actionnariat (RFA)	139
6.4	Informations boursières	145

7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 JUIN 2013 147

7.1	Rapport du Directoire (partie Assemblée générale extraordinaire)	148
7.2	Ordre du jour	149
7.3	Texte des résolutions	150
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	157

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	165
8.4	Documents accessibles au public	167
8.5	Responsable du document (RFA)	167
8.6	Responsables du contrôle des comptes et honoraires (RFA)	168
8.7	Table de concordance du Document de référence avec l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	170
8.8	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	173
8.9	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport de gestion	173
8.10	Table de concordance avec les informations requises par le décret n°2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale (RSE)	176

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

Les éléments du rapport social et environnemental sont clairement identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme (RSE)



Document de référence 2012

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

**Le présent Document de référence
contient l'ensemble des éléments
du rapport financier annuel**

Exercice 2012

PROFIL

Foncière INEA

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 67 610 249,41 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 et plus particulièrement sur le marché des bureaux et des locaux/parcs d'activité.

Elle est cotée au compartiment B de Nyse Euronext correspondant aux sociétés ayant une capitalisation boursière comprise entre 150 millions d'euros et 1 milliard d'euros, sachant que la capitalisation boursière d'INEA ressort au 31 décembre 2012 à 160 169 103 euros.

Au 31 décembre 2012, son portefeuille livré et en cours de livraison est constitué de 126 actifs neufs ou récents situés à 83 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 avril 2013, 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

Foncière INEA dispose aujourd'hui d'un patrimoine d'actifs neufs ou récents, répondant aux besoins des utilisateurs.

Le marché locatif actuel est favorable à Foncière INEA : l'offre de produits de qualité, plébiscitée par les locataires, se raréfie. Ainsi le positionnement de la Société devrait naturellement lui permettre de résorber la vacance actuelle.

Dans un contexte marqué par l'aversion au risque prononcée des investisseurs, Foncière INEA entend maintenir sa stratégie d'investissement qui prévaut depuis sa création : se positionner sur des actifs rentables, mais peu risqués car neufs ou rénovés, en accompagnant le développement économique des grandes métropoles régionales françaises.

PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1 CHIFFRES CLÉS	4	1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE	
1.2 HISTORIQUE	5	RFA RSE :	
1.3 ORGANIGRAMME	5	RAPPORT DE	
1.4 ACTIVITÉS	6	RESPONSABILITÉ SOCIALE	
1.4.1 Patrimoine immobilier	6	ET ENVIRONNEMENTALE	
1.4.2 Régime SIIC	11	AU TITRE DE L'EXERCICE 2012	17
Régime fiscal applicable à la Société	11		
1.5 STRATÉGIE	12	1.7.1 Démarche de Foncière INEA	17
1.5.1 Organisation	12	1.7.2 Informations sociales	17
1.5.2 Objectifs	12	1.7.3 Informations environnementales	17
1.6 LE MARCHÉ	13	1.7.4 Informations sur les engagements sociétaux en faveur du développement durable	23
1.6.1 Le marché de l'immobilier d'entreprises en régions	13	1.7.5 Avis sur la sincérité des informations relatives aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale	24
1.6.2 La concurrence : retour des investisseurs étrangers sur le marché francilien	15	1.8 FACTEURS DE RISQUES	27
1.6.3 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de Foncière INEA	16	1.8.1 Risques opérationnels et environnementaux	27
		1.8.2 Risques réglementaires, juridiques et fiscaux – risques liés aux litiges	30
		1.8.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	33
		1.8.4 Assurances et couverture des risques	36

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 l'exercice clos au 31 décembre 2012.

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.

EPRA ⁽¹⁾ (en milliers d'euros)	2012	2011*	Δ
Loyers	25 418	25 601	- 1 %
EBIT	16 670	16 622	
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	17 600	16 879	+ 4 %
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (sociétés mises en équivalence incluses)	7 035	9 749	
Résultat opérationnel net	24 635	26 628	- 7 %
RÉSULTAT NET	15 666	17 427	- 10 %
NOPAT (Net Operating Profit After Tax) ⁽²⁾	15 738	15 877	
CF (Cash Flow) ⁽³⁾	13 333	10 880	+ 23%
FFO (Fund From Operation) ⁽⁴⁾	6 804	6 936	

* Comptes 2011 retraités suite à la correction d'une erreur dans le calcul de la variation de juste valeur des immeubles détenus par les entités Bagan, consolidées par mise en équivalence, tel qu'explicité au paragraphe 2.1.2.1 « Application de la norme IAS 8 » de l'annexe des comptes consolidés.

(1) European Public Real Estate Association.

(2) Ebitda + impôt.

(3) RN social – dotation aux amortissements – résultat de cession + cash issu des cessions + cash issu des SME.

(4) CF – cash issu des cessions.

Ratios financiers et boursiers	2012
EBITDA/loyers nets	77 %
Rentabilité des fonds propres	8,4 %
NNNAV droits compris par action	50,7
Cours de l'action au 31/12/2012	32,4 €
Rendement du bénéfice par action	11,3 %
Rendement du CF par action	9,6 %
Rendement du FFO par action	4,9 %

1.2 HISTORIQUE

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. Elle 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 sont mentionnées au paragraphe 1.4.1.1 « Description du patrimoine immobilier » ci-après.

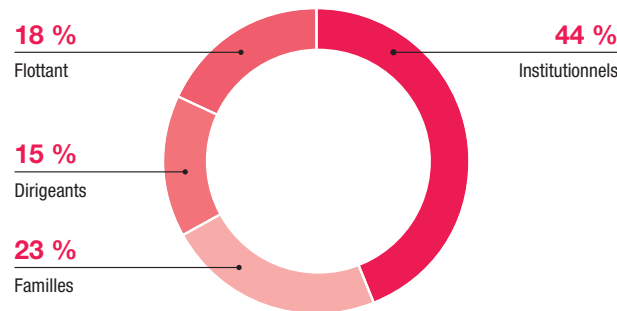
Depuis sa cotation et en conformité avec sa stratégie de développement, Foncière INEA a procédé à une première augmentation de capital en novembre 2009 (générant une levée de fonds de 8 millions d'euros), puis à une deuxième opération de levée de fonds, en décembre 2010, au travers d'une émission d'actions à bons de souscription d'actions-ABSA (ayant donné lieu à une levée de 30,5 millions d'euros).

À cela s'ajoute un renforcement des fonds propres d'un total de 21,5 millions d'euros correspondant aux augmentations de capital (primes y attachées incluses) réalisées en 2012, notamment à travers l'exercice d'un total de 440 170 BSA, soit 53,4 % des 824 655 BSA issus de l'émission d'ABSA.

Rappelons enfin qu'INEA a émis le 10 juillet 2008 un emprunt obligataire convertible pour 34 millions d'euros dont il a découlé en juillet 2012, du fait de la présentation à la conversion d'Océanes, une augmentation de capital (prime incluse) d'un montant de 1,8 million d'euros.

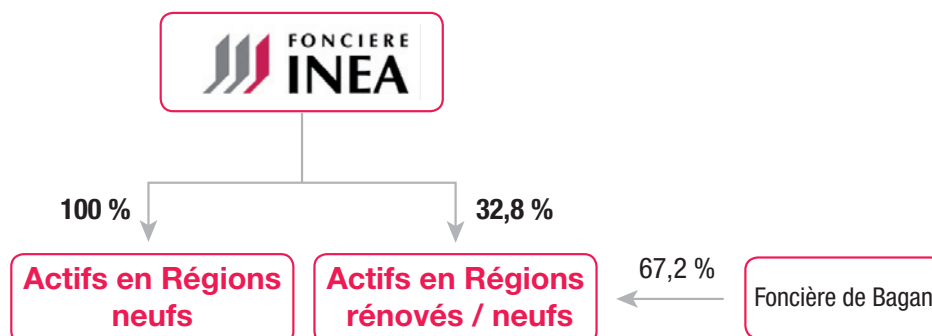
Au 31 décembre 2012 le montant des capitaux propres consolidés de Foncière INEA atteint 201,5 millions d'euros.

La répartition du capital est la suivante :



1.3 ORGANIGRAMME

Foncière INEA détient en direct ses actifs neufs ou récents, 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 %.



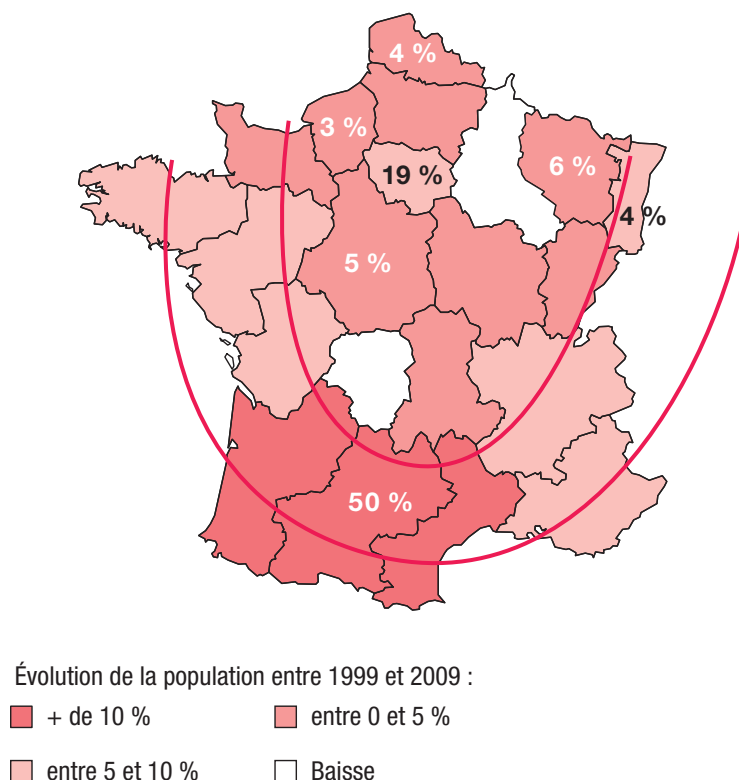
1.4 ACTIVITÉS

1.4.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.4.1.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2012, le portefeuille de Foncière INEA livré et en cours de livraison est constitué de 126 actifs neufs ou récents situés à 83 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.

Ces actifs sont à 80 % 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 %). Les actifs sont majoritairement détenus en pleine propriété, à l'exception des 5 détenus au travers de contrats de crédit-bail et des opérations réalisées au travers de filiales.

Au 31 décembre 2012, ce patrimoine représente une surface locative totale de 277 227 m².

89 % du portefeuille (247 750 m²) sont déjà livrés et comptabilisés au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, les 11 % restants (29 477 m²) correspondant à des promesses ou VEFA signées.

Le loyer moyen s'établit à 124 euros/m², mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs.

Ainsi, le loyer moyen est de :

- 157 euros/m² pour les bureaux ;
- 100 euros/m² les locaux d'activités ;
- 74 euros/m² pour les plateformes de messagerie ;
- et 53 euros/m² pour les entrepôts.

Enfin le rendement global du patrimoine ressort à 8,4 %.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31/12/2012		
						Loyer (€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt
Montpellier – Pérols	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	1	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	3	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 – Euréka 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	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					
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					
Meaux Parc des Platanes	3	Activité	2 juin 2010					
Saint-Étienne	1	Bureaux	30 juin 2010					
Lille – Eurasanté bât C	1	Bureaux	9juil. 2010					

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31/12/2012		
						Loyer (€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt
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					
Bordeaux Signal	1	Bureaux	4 sept. 2012					
Lyon St Priest	2	Bureaux	30 nov. 2012					
Lyon Sunway	1	Bureaux	10 déc. 2012					
Patrimoine INEA livré	76			211 875	332 901 947	27 303 239	129	8,2 %
Portefeuille MD 2006/07	11	Messageries	Livré					
Portefeuille MD 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					
FdB – Orléans Olivet	1	Bureaux	20 mars 2012					
FdB – Orléans Semoy	1	Bureaux	20 mars 2012					
FdB – Orléans Saran I	1	Bureaux	20 mars 2012					
FdB – Orléans Saran II	1	Bureaux	20 mars 2012					
FdB – Lyon Mont d'Or	1	Activité	24 mars 2012					
FdB – Lyon Corbas	1	Activité	24 mars 2012					
FdB – Lyon Chassieu	1	Activité	24 mars 2012					
FdB – Toulouse Couderc	1	Bureaux	15 juin 2012					
Co-investissement/QP livrée	37			35 875	36 727 730	3 527 019	98	9,6 %
TOTAL EXISTANT	113			247 750	369 629 677	30 830 258	124	8,34 %

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 ;
- 12 immeubles en 2012, correspondant à une surface de 21 159 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 2012 se compose des ensembles suivants :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 31/12/2012		
						Loyer (€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt
Aix en Provence L'Ensoleillée	4	Bureaux	1 ^{er} oct. 2013					
Crèches LPCR	2	Activité	na					
MAN	2	Activité	na					
Patrimoine INEA en construction	8			20 165	33 450 793	2 710 978	134	8,1 %
Portefeuille MD	4	Messageries	na					
FdB – Génas	1	Activité	2013					
Co-investissement/QP non livrée	5			9 312	6 885 519	684 003	73	9,9 %
TOTAL À LIVRER	13			29 477	40 336 312	3 394 982	115	8,42 %

Le taux de (pré) location du patrimoine à livrer est de 100 % :

	2013	na	Total
Patrimoine à livrer (m ²)	7 085	22 392	29 477
Surface louée (m ²)	7 085	22 392	29 477
Taux de location (%)	100 %	100 %	100 %

1.4.1.2 Description de la situation locative

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2012 s'élèvent à 25 418 milliers d'euros. Ce montant tient compte des revenus locatifs des SCI PA et ALPHA (détenues respectivement à 99 et 100 %), mais n'inclut pas les revenus locatifs de la SAS Messageries Développement, détenue à 22 %, ni 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

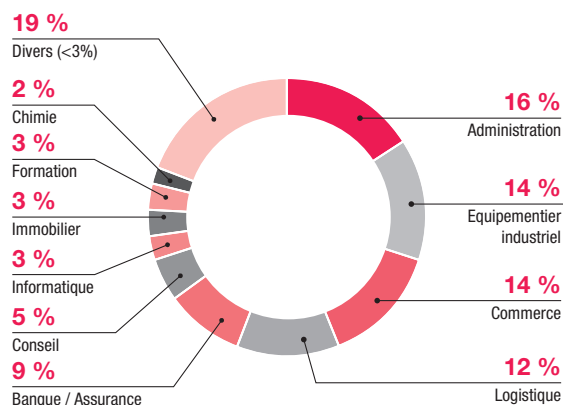
Aucun locataire ne représente plus de 5 % des recettes locatives attendues annualisées.

Au 31 décembre 2012, les principaux locataires sont les suivants :



La montée en puissance des engagements 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 quels qu'en soient 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 2012 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 2012.

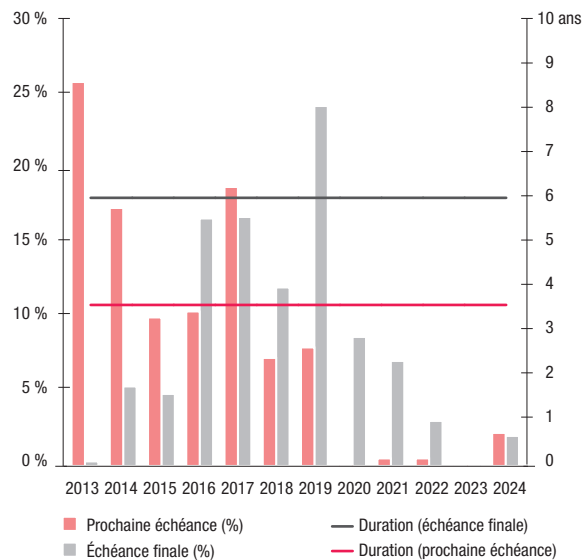
Il est à préciser que la plupart des immeubles étant neufs ou très récents, ils bénéficient d'une garantie décennale, à l'exception de deux d'entre eux.

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 déplaçonnement du loyer dans les cas prévus par la réglementation en vigueur, en conformité avec ladite réglementation.

73 % des baux signés sont longs (6 ou 9 ans fermes). Au 31 décembre 2012, la durée moyenne à échéance finale est de 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 1.8.2.4, 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 2012, page 94 et suiv.

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 2012, page 95.

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 32 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 31 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 33 ci-après.

1.5 STRATÉGIE

1.5.1 ORGANISATION

La stratégie de Foncière INEA est « pensée » et mise en œuvre depuis sa constitution par l'équipe qui l'a fondée et qui a une parfaite connaissance des métiers de Foncière INEA. Il s'agit de Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Alain Juliard (respectivement Président du Directoire, Directeur général et Président du Conseil de surveillance d'INEA) – tous les trois ayant été renouvelés en leur fonction précitée en 2011.

Chaque structure « dirigeante » (Directoire) ou « de contrôle » (Conseil de surveillance) s'appuie pour prendre les décisions relevant de sa sphère de compétences sur les avis d'un groupe de personnes chevronnées dans le secteur concerné dont les recommandations facilitent les prises de décisions.

Il s'agit, pour le Directoire, du Comité d'investissement (dont il nomme les membres en raison de leur savoir-faire étant précisé que la mission du Comité d'investissement ainsi que sa composition sont décrites notamment au paragraphe 2.2.6.1.) et pour le Conseil de surveillance, du Comité d'audit (dont le Conseil nomme les membres en fonction de leur expertise soit financière soit immobilière – la mission du Comité d'audit et sa composition étant spécifiées notamment au paragraphe 2.2.6.2.).

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 détenait au 31 décembre 2012 en co-investissement avec Foncière de BAGAN ;
- les sociétés PGA, ADYAL, ADEXIA et ARTENA 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

Au cours de l'exercice 2012, les objectifs d'INEA n'ont pas changé et la Société a poursuivi sa croissance via des opérations livrées tout au long de l'année et des opportunités saisies en fonction des critères régissant ses acquisitions d'immeubles tout en optimisant sa structure financière. Ainsi elle a procédé :

- à la réalisation d'investissements dans l'immobilier tertiaire principalement à usage de bureaux et de locaux d'activités, situé en Régions, essentiellement 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 % ;
- au renforcement de la pérennité de sa base « locative » moyennant la signature de 30 nouveaux baux, donnant lieu à la clôture 2012 à la cartographie suivante : 17 secteurs d'activités sont représentés au travers des preneurs signataires de l'ensemble des baux d'INEA ; 78 % des preneurs sont des entreprises dont le chiffre d'affaires dépasse 100 millions d'euros ; 73 % des baux signés sont des baux fermes de 6/9 ans) ;
- à la réalisation d'arbitrages en cédant 2 actifs jugés « matures » à des prix attractifs ;
- à la poursuite tout au long de l'année 2012 d'opérations à fort rendement en co-investissement aux côtés de Foncière de BAGAN ;
- à l'optimisation d'une situation financière solide avec un endettement à long terme (durée résiduelle moyenne de 6,1 ans), maîtrisé (amortissement moyen de 4 % par an), sans échéance de remboursement significative avant 2015, et presque systématiquement couvert contre les fluctuations de taux d'intérêt (couverture à 94 %).

Foncière INEA poursuivra les mêmes objectifs en 2013, compte tenu des tendances du marché.

1.6 LE MARCHÉ

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

1.6.1.1 Résistance du marché en 2012

En 2012, 16,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, ce qui représente une baisse de 8 % par rapport au volume d'investissements 2011.

Les fonds souverains, les assurances et les SCPI ont été les principaux acteurs du marché en 2012.

Les transactions d'envergure (supérieures à 100 millions d'euros) ont largement soutenu le marché, représentant 50 % des volumes.

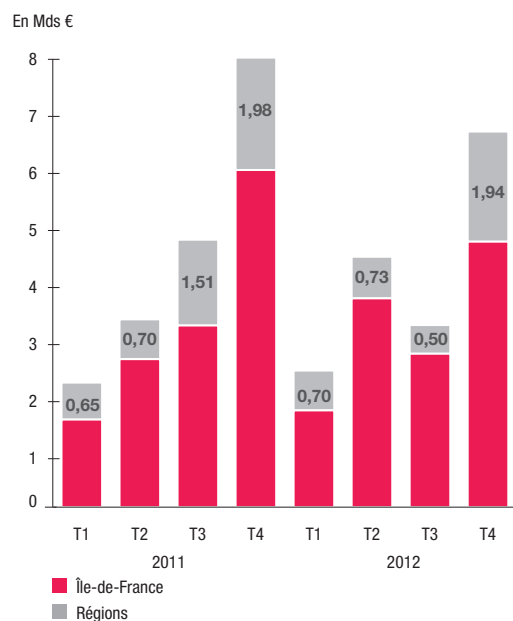
Dans un contexte marqué par l'aversion au risque, les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée (64 % des volumes).

En Régions, le marché a connu un recul de 16 %, avec 3,9 milliards d'euros échangés en 2012 contre 4,6 milliards en 2011. L'intérêt des investisseurs institutionnels est réel, mais l'offre de biens sécurisés qu'ils plébiscitent reste faible.

La part des Régions dans le marché total est de 24 % en 2012 :

Source : BNP Paribas Real Estate – Research – Janvier 2013.

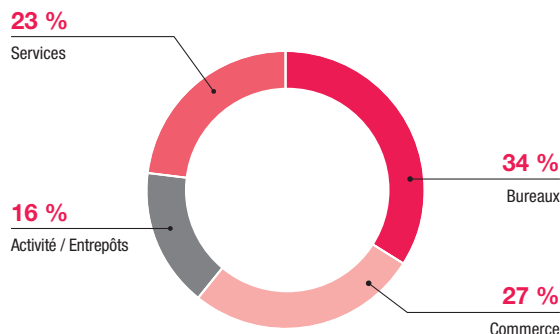
POIDS DES RÉGIONS



Source : BNP Paribas Real Estate – Research.

Le bureau reste la classe d'actifs que les investisseurs ont privilégiée en 2012 (34 % des transactions), talonnée par les commerces (27 %) et la logistique (16 %).

RÉPARTITION DES ENGAGEMENTS PAR TYPE D'ACTIFS – EN RÉGIONS 2012



Source : BNP Paribas Real Estate – Research.

1.6.1.2 Évolution des valeurs vénales

Les taux de rendement pour les actifs dits « prime » sont restés stables en 2012.

Ils se situent autour de 6,20 %, approchant même les 6 % dans les principales métropoles régionales.

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 – Research.

1.6.1.3 Perspectives 2013 : confirmation des tendances observées en 2012

En France, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui l'accompagnent devraient aboutir à une légère baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, attendus autour de 13 à 15 milliards d'euros.

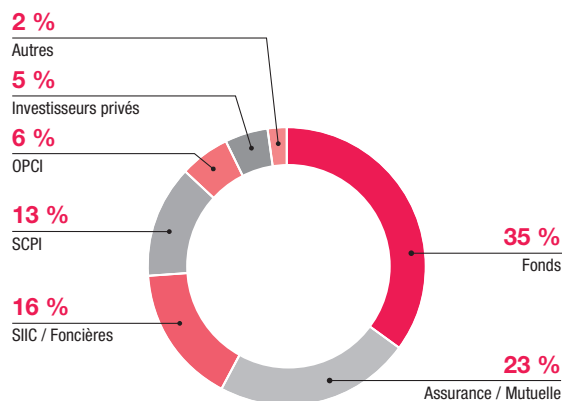
En Régions comme au niveau national, l'aversion au risque constatée en 2012 devrait perdurer et concentrer la demande sur des actifs dits « sécurisés », c'est-à-dire de qualité, situés dans des secteurs d'affaires établis, et loués pour de longues durées à des utilisateurs de qualité. Les taux de rendement prime devraient donc se stabiliser ou laisser place à une légère contraction.

L'appétence des investisseurs pour les produits neufs, répondant aux dernières exigences environnementales, devrait prévaloir en 2013. 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 ». Par conséquent, les taux de rendement moyens pourraient légèrement remonter pour ces actifs.

1.6.2 LA CONCURRENCE : RETOUR DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS SUR LE MARCHÉ FRANCILIEN

Comme au cours des 3 dernières années, le marché reste principalement « domestique », animé par les investisseurs français (59 % des transactions) : les véhicules de type SCPI voire OPCI et les assureurs vie.

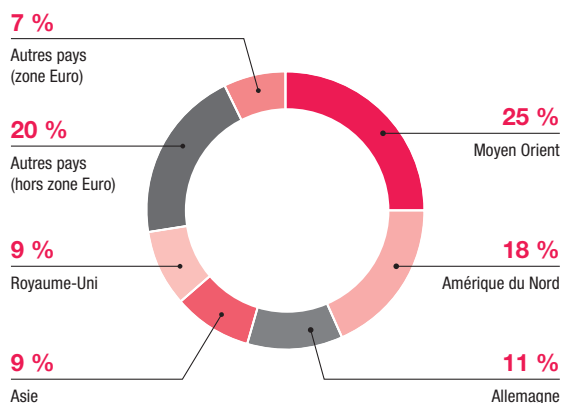
RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'ACTEURS (EN VOLUMES)



Source : BNP Paribas Real Estate – Research.

Cependant, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour, notamment grâce à l'entrée sur le marché français de nouveaux acteurs comme les fonds qatari ou asiatiques.

NATIONALITÉ DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS INVESTISSANT DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (EN VOLUMES)



Source : BNP Paribas Real Estate – Research.

Ces derniers étant positionnés sur les immeubles emblématiques situés dans le cœur de marché parisien, on ne les retrouve peu ou pas en Régions, où le marché est toujours dominé par les SCPI et les investisseurs institutionnels.

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, pour ses acquisitions faites en co-investissement avec la société Foncière de Bagan portant sur des 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.

Aucun sinistre n'a été déclaré en ce titre en 2012.

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 d'une part à tout bail l'État des Risques naturels et technologiques prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et d'autre part, pour les nouveaux baux signés (ou renouvelés) à compter du 1^{er} janvier 2012 portant sur les commerces ou les bureaux de plus de 2000 m², une annexe environnementale (« bail vert ») prévue à l'article L. 125-9 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) ^(RSE) : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE ^(RSE) AU TITRE DE L'EXERCICE 2012

1.7.1 DÉMARCHE DE FONCIÈRE INEA

Le décret d'application de la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 paru le 26 avril 2012 impose à l'ensemble des sociétés cotées françaises, à partir de l'exercice ouvert après le 31 décembre 2011, une obligation de « *reporting* environnemental et social des entreprises » (RSE).

Pour ce faire, Foncière INEA a pu s'appuyer sur la compétence de ses équipes et de ses partenaires liés à la problématique environnementale et sociale :

- son Comité d'investissement tout d'abord, composé de 9 membres à l'expertise reconnue en matière d'immobilier, qui l'assiste dans le choix de ses acquisitions, stratégiquement porté sur des actifs neufs ou récents répondant de plus en plus à des labels environnementaux ;
- ses gestionnaires d'immeubles (4 répartis à Paris, Lyon, Nantes et Nancy), relais privilégiés sur le terrain, avec qui elle étudie lors de réunions mensuelles les actions à mener sur ses immeubles ;
- ses partenaires travaux, architectes et bureaux d'étude, avec qui elle élabore des projets d'aménagement de certains de ses immeubles ;
- enfin le cabinet spécialisé ATAWAO, à qui elle a confié cette année la mission de mesurer la performance énergétique et environnementale de ses immeubles et d'établir des indicateurs chiffrés lui permettant de dresser des constats et d'améliorer sur le long terme sa démarche RSE.

Ce premier rapport sur le Développement Durable conduit ainsi Foncière INEA à renforcer, à destination tant de ses actionnaires que des locataires-utilisateurs de ses biens, et plus généralement de tous tiers, toutes les informations utiles à ces derniers pour mesurer les pratiques de la Société dans ce domaine, ses objectifs et ses engagements.

1.7.2 INFORMATIONS SOCIALES

En application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce, compte tenu de l'organisation de la Société et du fait de l'absence de salarié au sein de Foncière INEA et de ses filiales, il n'y a pas lieu de mentionner dans le présent rapport les indicateurs (au cas particulier inapplicables à Foncière INEA) visés à l'article R. 225-105-1-I du code précité liés à l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement.

N'employant (comme ses filiales) aucun personnel salarié au 31 décembre 2012, elle n'a donc pas à communiquer au titre des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce (ressources humaines/participation et intéressement du personnel).

1.7.3 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

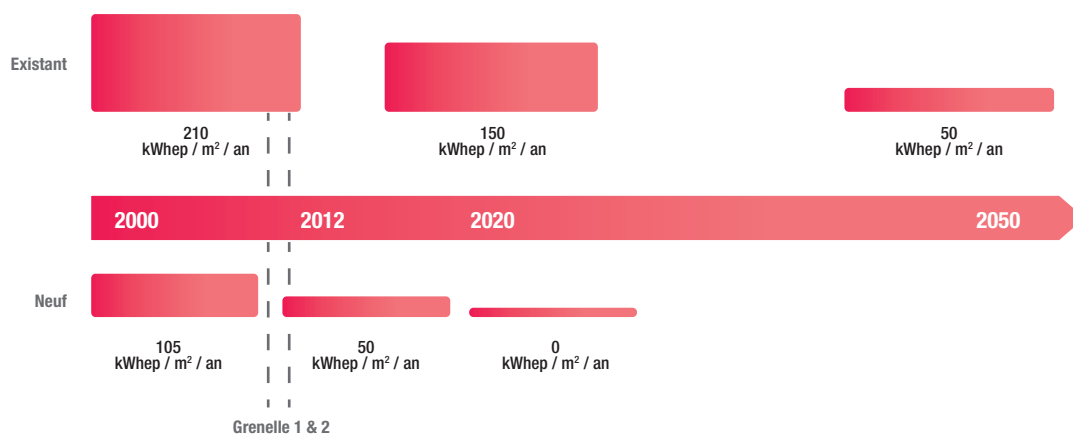
1.7.3.1 L'enjeu environnemental pour le secteur de l'immobilier

En France, selon le Ministère du Développement Durable, l'immobilier est le secteur économique le plus consommateur d'énergie. Il représente 43 % des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près 25 % des émissions nationales.

Au-delà de l'énergie, selon le Ministère du développement durable, l'activité représente 22 % des consommations en eau (150 litres par personnes et par jour selon le CEMAGREF) et génère plus de 360 millions de tonnes de déchets (41 %) par an.

Le secteur immobilier représente un formidable gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement.

La performance énergétique dans les bâtiments constitue l'un des objectifs prioritaires du Grenelle de l'environnement qui vise à réduire de 38 % la consommation énergétique dans les bâtiments existants. Cet objectif se traduit par un cadre réglementaire de plus en plus contraignant aussi bien sur les bâtiments existants que les bâtiments neufs.



Source : Atawao.

Les lois dites Grenelle 1 (3 août 2009) et Grenelle 2 (10 juillet 2010) fixent des objectifs ambitieux de réduction pour tous les bâtiments :

- pour l'existant, une réduction globale de 38 % des consommations à horizon de 2020 et un objectif de 50 kWh/m²/an à 2050 ;
- pour le neuf, une généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) à partir de 2012, à énergie positive (norme BEPOS) à horizon de 2020.

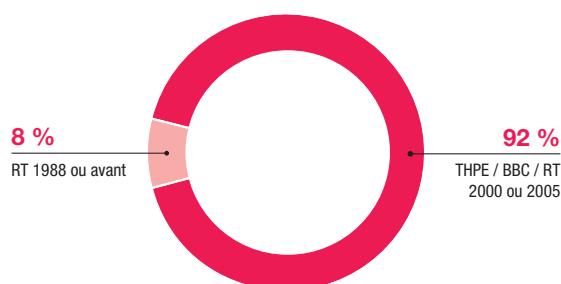
Au-delà des objectifs, le secteur immobilier devra respecter des obligations de plus en plus exigeantes comme la mise en œuvre d'annexes environnementales dans les baux de bâtiments tertiaires de plus de 2000 m² (janvier 2012 et juillet 2013), une amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants par des travaux de rénovation (janvier 2012) ou la vérification des données environnementales par un tiers (décembre 2012).

Avec une centaine d'immeubles en exploitation dans toute la France, Foncière INEA est un acteur important du secteur immobilier en Régions et se doit de s'inscrire dans la démarche actuellement en cours, visant à plus de responsabilité environnementale, en mettant en œuvre une politique environnementale adaptée.

1.7.3.2 Stratégie d'investissement de Foncière INEA

Foncière INEA a axé sa stratégie d'investissement sur l'acquisition d'immeubles neufs ou rénovés, répondant dès leur construction pour la majorité d'entre eux à des niveaux de certification élevés.

Ainsi, 92 % du parc de bureaux détenu en propre au 31 décembre 2012 par Foncière INEA soit bénéficie d'un label (BBC : Bâtiment Basse Consommation, THPE : Très Haute Performance Énergétique) soit est conforme aux réglementations thermiques RT 2000 ou 2005.



Les dernières acquisitions de Foncière INEA sont en phase avec cette stratégie volontariste portée sur le neuf et la performance énergétique :

- Lyon Sunway : cet immeuble de bureaux de 6 940 m², dont la construction s'est achevée en décembre 2012, est certifié BBC (bâtiment basse consommation) et a été lauréat, en 2009, du PREBAT (Programme de Recherche et d'Expérimentations sur l'Énergie dans le Bâtiment) dans la catégorie immeubles tertiaires ;
- Bordeaux Signal : cet immeuble de bureaux de 3 800 m² construit en 2012 est labellisé THPE (Très Haute Performance Énergétique) ;
- Aix l'Ensoleillée : Foncière INEA s'est engagée aux côtés de NEXITY pour réaliser le premier parc tertiaire à énergie positive de France. En avance sur les réglementations, cet ensemble de bureaux est le fruit d'une éco-conception développée par NEXITY et intitulée « Ywood », qui utilise une structure en bois massif et des équipements sélectionnés pour leur performance énergétique : panneaux photovoltaïques en toiture, pompes à chaleur réversibles air/eau, luminaires à détection de présence, brise-soleil orientables électriques. Le projet, dont le bilan carbone est excellent, a été classé « Niveau d'Or » au titre des Bâtiments Exemplaires Méditerranéens dans le cadre d'un Appel à Projets lancé par l'ADEME, le Conseil régional PACA et l'Association Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM). « Aix L'Ensoleillée » se compose de 4 bâtiments allant de 1 195 à 2 160 m², de parkings, d'un parc à vélos, et de bornes de rechargement pour des voitures électriques. L'ensemble, organisé en style « campus », est intégré dans un espace arboré classé.

Foncière INEA accompagne par ce programme le développement des énergies renouvelables en France, puisque les panneaux photovoltaïques installés sur les 4 bâtiments du site en assureront l'indépendance énergétique (premier parc tertiaire à énergie positive de France).

Les grandes entreprises, qui recherchent des locaux en adéquation avec leur image et leur engagement envers le développement durable, ne s'y trompent pas et ont plébiscité ces immeubles. Ainsi :

- Orange a pris à bail la totalité de l'ensemble « Aix L'Ensoleillée » en octobre 2012, alors même que la construction du site ne sera achevée que mi 2013 ;
- la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) tout comme Pôle Emploi ont élu domicile dans l'immeuble « Bordeaux Signal » ;
- et la société LAB (groupe CNIM), un des leaders européens dans la conception et la construction d'unités clés en mains de traitement de fumées, a choisi « le Sunway » notamment pour sa qualité de construction et ses normes environnementales très poussées.

1.7.3.3 Mesure de l'impact environnemental des immeubles de Foncière INEA

Au-delà de la prise en compte des enjeux environnementaux dans sa stratégie d'investissement, Foncière INEA cherche à évaluer la performance environnementale de son patrimoine en exploitation. Elle a ainsi mené cette année avec un cabinet spécialisé (ATAWAO) une étude de cartographie de la performance environnementale de son patrimoine.

1.7.3.3.1 Note méthodologique

Période de reporting

Les données présentées couvrent l'année civile du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012.

Lorsque les données antérieures (2010 et 2011) ont pu être collectées, l'historique a également été présenté pour permettre la comparaison des résultats d'une année à l'autre.

Périmètre du reporting

Le périmètre de l'étude se compose des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2012, à l'exception de 4 immeubles acquis ou livrés au cours de l'année 2012, pour lesquels les données n'étaient à l'évidence pas disponibles sur la période de *reporting* considérée. Ces derniers viendront cependant enrichir le périmètre en 2013.

Foncière INEA a chargé le cabinet ATAWAO de collecter auprès des locataires et gestionnaires de ces immeubles les différentes données sur les consommations d'électricité, de gaz et d'eau, mais également sur la gestion des déchets et sur les autres paramètres liés aux questions environnementales ; le tout afin d'établir des indicateurs chiffrés pertinents lui permettant d'analyser d'une manière fiable la performance énergétique et environnementale de ses immeubles.

Le taux de retour au m² a été satisfaisant pour une première approche (35 %). Ainsi, les données présentées dans le paragraphe 1.7.3.3.2 « Résultats » portent sur un échantillon final de 32 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 37 % en valeur et 33 % en surface du patrimoine détenu en propre en exploitation au 31 décembre 2012. Pour les consommations d'eau, l'échantillon porte sur 21 bâtiments représentant 15 % en valeur et 13 % en surface du patrimoine détenu en propre en exploitation au 31 décembre 2012.

Modalités de reporting

Les indicateurs présentés ci-après ont été sélectionnés sur la base des impacts environnementaux significatifs pour les activités de Foncière INEA et des pratiques générales en termes d'information environnementale : consommation totale, énergie primaire, émission de gaz à effet de serre, etc. Pour certains d'entre eux, la correspondance avec les référentiels de la *Global Reporting Initiative* (GRI) est indiquée.

Lorsque les données collectées étaient incomplètes, il a été procédé à des estimations :

- soit par la prise en compte de données réelles des années antérieures ;
- soit par l'application de ratios moyens calculés sur des immeubles dont les caractéristiques correspondent à la moyenne du parc étudié.

Une table de concordance figurant en pages 176 et 177 du présent Document de référence permet le rapprochement avec les obligations réglementaires issues du décret n°2012-557 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière environnementale.

La problématique des déchets n'a pu être traitée par le cabinet ATAWAO, faute d'éléments d'analyse tangibles. Il est en effet à noter que sur la plupart des sites, les autorités locales (commune, agglomération) conservent la responsabilité de la collecte des déchets.

De même, les points suivants du décret n° 2012-557 ne sont pas pertinents par rapport à l'activité de Foncière INEA, qui n'est ni le constructeur ni l'utilisateur final des immeubles qu'elle détient :

- consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ;
- prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;
- mesure de prévention, de réduction, ou de réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement.

On peut également juger non applicable le point « Utilisation des sols », car Foncière INEA investit en milieu urbain (centre-ville ou périphérie de métropoles régionales), sur des terres non destinées à un usage agricole.

1.7.3.3.2 Résultats

Les tableaux suivants présentent les résultats des calculs d'ATAWAO, avec correction climatique pour les années 2010 et 2011, et sans correction climatique pour l'année 2012, l'indice ONERC* n'étant pas encore connu.

i. Consommation d'énergie

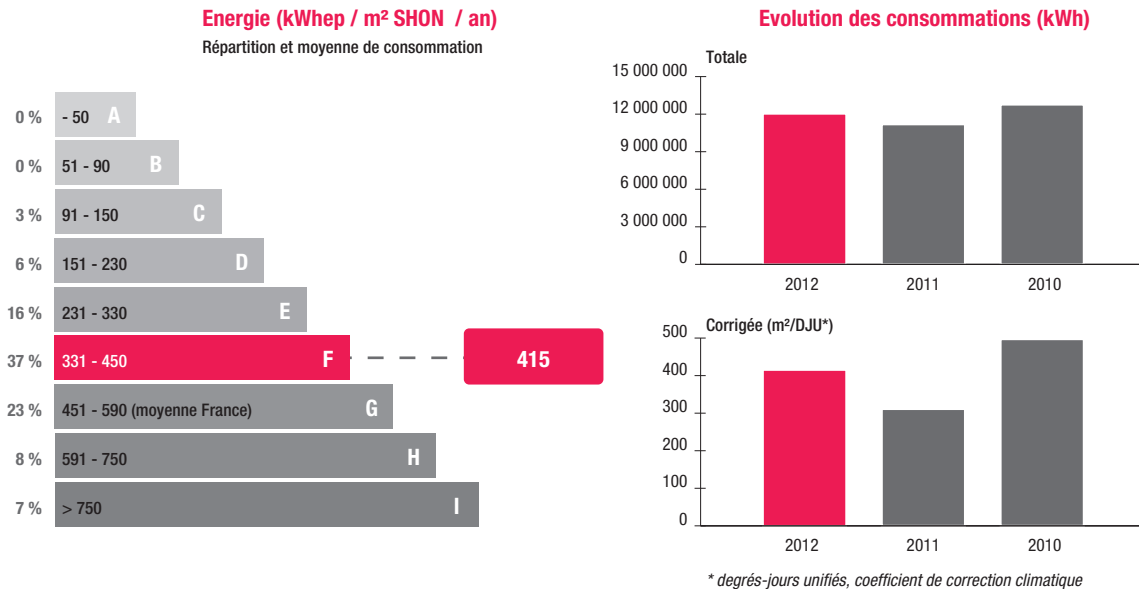
Consommation d'énergie	2012	2011	2010
Nombre d'actifs	25	25	25
Nombre de bâtiments	32	32	32
Surface de référence (SHON)	74 691	74 691	74 691
Consommation totale kWh (EF)	12 027 917	11 186 467	12 763 003
Consommation totale électrique (GRI ⁽¹⁾ – EN4)	11 986 036	11 092 906	12 698 977
Ratio par surface de référence			
Consommation (kWh EF/m ² / an)	161	150	171
Consommation (kWh EP/m²/an)	415	384	440
Variation annuelle	7 %	-14%	-
Évolution depuis 2010	- 6 %	-14%	-
Consommation de référence (kWh EP/m ² /an) ⁽²⁾	470	470	470
Correction climatique			
Consommation (kWh EP/m ² /an)	415	311	497
Variation annuelle	25 %	- 60 %	-
Évolution depuis 2010	- 16 %	- 60 %	-

(1) Référence de l'indicateur international GRI (Global Reporting Initiative).

(2) Consommation de référence de l'Observatoire de l'immobilier durable 2012 (OID).

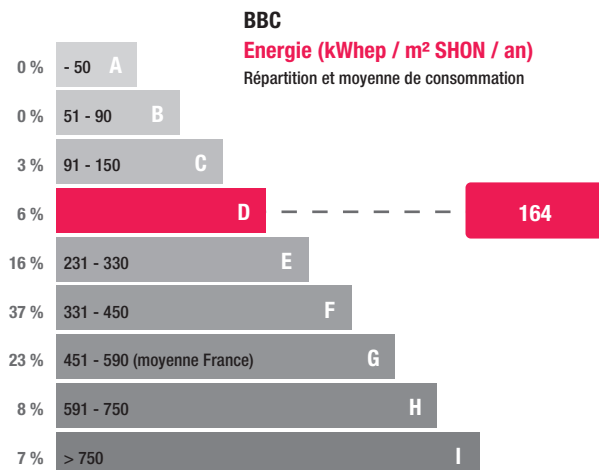
* La méthode de correction des variations climatiques retenue est celle de l'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC). L'ONERC fixe un indicateur de rigueur climatique (IRC) qui permet de caractériser la rigueur de la période hivernale d'une année par rapport à la moyenne de la période 1976-2005.

La consommation en énergie primaire de l'échantillon retenu est de 415 kWh/m²/an en 2012. Comparé à la moyenne établie par L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dans son « Baromètre 2012 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires » (470 kWh/m²/an), l'échantillon apparaît donc plus performant sur le plan énergétique.



La tendance sur 3 ans fait état d'une baisse de l'ordre de 6 % en matière de consommation électrique, ce qui résulte de la politique de fond engagée par Foncière INEA, portant son développement sur des actifs toujours plus performants et labellisés.

Notons que l'étude de la performance énergétique par typologie d'actifs confirme d'ailleurs sans surprise que les immeubles bénéficiant du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) sont bien moins énergivores, avec une moyenne de 164 kWh/m²/an en 2012 (rappel moyenne nationale : 470 kWh/m²/an) :

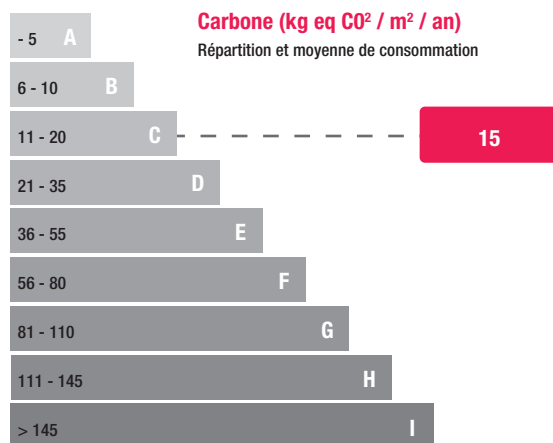


ii. Rejets des gaz à effet de serre

Rejets de gaz à effet de serre	2012	2011	2010
Rejets totaux (GRI – EN16) (t CO ₂)	1 109	1 038	1 179
Rejets (kg CO₂/m²/an)	15	14	16
Variation annuelle	7 %	- 14 %	-
Évolution depuis 2010	- 6 %	- 14 %	-
Rejets de référence (kg CO ₂ /m ² /an) ⁽¹⁾	25	25	25

(1) Taux de rejet calculé par l'OID dans son « Baromètre 2012 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires ».

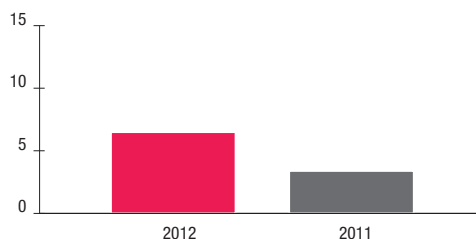
L'émission globale de gaz à effet de serre est de 15 kg CO₂/m²/an en 2012, plutôt faible par rapport à la moyenne constatée en 2012 par l'OID (25,4 kg CO₂/m²/an).



iii. Consommation d'eau

Consommations d'eau	2012	2011	2010
Consommation totale (m ³)	28 035	14 686	-
Consommation (m ³ /m ² /an)	0,38	0,20	-
Consommation (m ³ /personne)	6,5	3,4	-

La consommation d'eau (6,5 m³/personne/an) est dans la moyenne nationale de consommation pour des bureaux standards (5,5 m³/personne/an selon l'IPD - Indice de Performance Durable).



1.7.3.4 Autres moyens consacrés à l'environnement

Au-delà de la mesure de la performance environnementale de ses immeubles, Foncière INEA s'engage à tous les stades de son activité dans la maîtrise des risques sanitaires et environnementaux qui pourraient y être liés.

En phase d'acquisition, Foncière INEA fait systématiquement réaliser, préalablement à l'acquisition d'un bien, tous les audits et diagnostics réglementaires visant à détecter tout risque naturel et technologique (y compris évaluation du risque sismique et d'inondation), présence d'amiante, de pollutions de sols ou de légionnelle. Notamment, Foncière INEA s'assure que les activités menées sur des locaux antérieurement à son acquisition n'étaient pas de nature à polluer les sols.

Cette démarche est conforme à la réglementation en matière de santé et sécurité des consommateurs, qui pour Foncière INEA sont ses locataires.

À ce jour, Foncière INEA n'a pas eu à constituer une quelconque provision ou garantie au titre d'un risque environnemental (cf. comptes annuels présentés en paragraphe 5.3 pages 110 et 117 du présent Document de référence).

Afin de préserver l'équilibre des écosystèmes et la biodiversité, elle veille au maintien et à l'entretien régulier des espaces verts autour de ses immeubles, dans la limite de son espace d'influence (milieu urbain). La Société n'a été confrontée à aucune demande ou réclamation quelconque de la part des associations de défense de l'environnement ou d'associations de consommateurs ni des populations riveraines de ses bâtiments.

Lorsqu'elle doit engager des travaux dans ses immeubles, Foncière INEA développe une politique volontariste en prenant systématiquement en compte la dimension écologique dans le choix des matériaux, le remplacement des installations et des équipements. À titre d'exemple, des éclairages basse consommation et à détecteur de présence ont été récemment installés à Nantes et Champigny, et des brise-soleil orientables ont été installés tant sur l'immeuble neuf de Lyon « Sunway » que celui rénové de Toulouse « Capitouls ».

Foncière INEA anticipe également le retrait du gaz réfrigérant R22 de ses actifs, qui devra être effectif au 1^{er} janvier 2015, en le remplaçant par des installations de climatisation modernes et autorisées, comme elle vient de le faire sur ses immeubles de bureaux d'Orléans, Nantes Beaulieu et Champigny par exemple.

En outre conformément à la réglementation du Grenelle, Foncière INEA met en place avec ses principaux locataires des annexes environnementales (« annexes vertes ») visant à définir les bons usages à mettre en place dans les bâtiments pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation et/ou pour respecter les niveaux de consommation définis par les certifications de ses immeubles. Elle inclut ses gestionnaires dans ce process afin de faciliter la mise en place et la pertinence de ces annexes.

À titre d'exemple, Foncière INEA fait signer à tous les locataires s'installant dans l'immeuble « Sunway » à Lyon une « charte d'engagement pour le respect des exigences PEQA et la maîtrise des consommations d'énergie », qui prévoit des niveaux de consommation maximum admis en matière d'éclairage, de chauffage, de débit de ventilation, de puissance du matériel informatique et définit les bonnes pratiques à respecter (utilisation raisonnée des ouvrants, déconnexion des postes informatiques en cas d'inutilisation, utilisation de produits d'entretiens éco-labélisés, etc.). Les recommandations définies dans cette charte sont reprises dans un « carnet de vie à destination des usagers » remis par Foncière INEA à chacun des occupants pour favoriser la sensibilisation des personnes travaillant dans l'immeuble.

L'objectif est d'avoir signé la totalité des annexes environnementales concernant des surfaces de bureaux supérieures à 2 000 m², soit une douzaine, avant le 1^{er} juillet 2013 ce qui renforcera l'objectif de baisse de la consommation énergétique de son patrimoine.

1.7.4 INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

1.7.4.1 Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

Foncière INEA s'est engagée en Régions sur la voie du développement d'un parc immobilier responsable et durable et gère avec soin l'empreinte de son patrimoine sur l'environnement et sur les populations riveraines ou locales. Lors de toute opération immobilière, elle s'assure en premier lieu que l'immeuble va occuper une place harmonieuse dans son environnement, sans le dénaturer. Il faut que l'immeuble soit « bien dans son marché » au sens large du terme.

Les activités menées dans les immeubles de Foncière INEA par ses locataires, essentiellement tertiaires, ne génèrent pas d'impact majeur sur l'environnement.

Foncière INEA privilégie dans ses choix d'investissement des immeubles bien desservis par les transports en commun (métro, bus, tramway) et ce, afin de s'inscrire de manière constructive dans le développement harmonieux et durable des villes.

En investissant dans l'immobilier tertiaire en Régions, Foncière INEA participe aussi de manière active au développement économique des grandes métropoles régionales françaises et a un impact tangible en matière d'emploi : directement en travaillant souvent avec des promoteurs régionaux en phase de construction (Art de Construire à Lyon, groupe Lamotte à Nantes par exemple) et en faisant appel à des prestataires locaux pour l'entretien et la maintenance de ses immeubles ; et indirectement en hébergeant les emplois de ses locataires, grands groupes internationaux, PME nationales ou locales, du secteur public comme du secteur privé.

1.7.4.2 Relations entretenues avec les parties prenantes

i. Les locataires

Foncière INEA entretient une relation étroite avec l'ensemble de ses locataires, en y associant ses gestionnaires, véritables relais de communication.

Soucieuse de connaître leur ressenti, elle a interrogé ses locataires, dans le périmètre de l'étude confiée au cabinet ATAWAO, pour déterminer la perception générale du confort dans l'utilisation de ses immeubles. Celle-ci apparaît bonne à tous les niveaux testés : confort thermique (été, hiver), isolation, ventilation et éclairage.

Perception générale du confort

Confort thermique	●
Confort d'été	●
Confort d'hiver	●
Isolation	●
Ventilation	●
Eclairage	●

En outre, elle noue un dialogue privilégié avec ses locataires principaux dans la démarche de mise en place des annexes environnementales, comme expliqué au paragraphe 1.7.3.4 du présent rapport RSE. Lorsqu'une entreprise se déclare candidate à une prise à bail avant même la livraison de l'immeuble, le dialogue qui s'instaure inclut systématiquement le futur locataire, le promoteur et Foncière INEA, comme ce fut le cas sur le programme d'Aix L'Ensoleillée.

ii. Les acteurs locaux

En tant que propriétaire d'immeubles tertiaires en Régions, Foncière INEA a des relations suivies avec les acteurs du développement local et régional. Des consultations avec les collectivités locales ou les aménageurs locaux peuvent être organisées lorsque les projets de ces derniers touchent les immeubles de Foncière INEA. À titre d'exemple, Foncière INEA a accepté de rétrocéder à la Communauté Urbaine Nantes Métropole une parcelle de l'assiette foncière de son immeuble de Nantes afin de permettre l'aménagement de la ligne de transport collectif C5.

iii. Les actionnaires

Soucieuse de la transparence vis-à-vis de ses actionnaires, Foncière INEA les tient régulièrement informés de ses résultats financiers et des événements marquants de son activité par des communiqués de presse diffusés sur son site internet, sachant qu'elle reste attentive à ce que l'ensemble de la documentation prévue par la réglementation en vigueur leur soit transmise dans les conditions légales.

iv. Autres

Compte tenu de la taille actuelle de la Société, aucune action de mécénat n'est à l'ordre du jour.

1.7.4.3 Sous-traitance et fournisseurs

Foncière INEA choisit ses partenaires économiques, sous-traitants et fournisseurs, en s'assurant qu'ils ne contreviennent pas aux droits de l'Homme et qu'ils assument de leur côté pleinement leur responsabilité sociale et environnementale.

La Société fait appel pour la construction de ses immeubles à des promoteurs nationaux ou régionaux de premier plan eux-mêmes engagés dans une démarche respectueuse de l'environnement.

Pour les travaux qu'elle commande directement sur ses immeubles existants, Foncière INEA s'assure que les prestations commandées s'inscrivent dans une démarche de développement durable, en exigeant par exemple le tri des déchets liés aux travaux.

1.7.4.4 Loyauté des pratiques

Les pratiques de Foncière INEA s'inscrivent dans un climat d'affaires loyal et rigoureusement respectueux des lois et des réglementations applicables à ses activités.

Les dirigeants veillent à ce la Société agisse conformément à la réglementation française en matière de prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur), de respect des règles concernant la corruption, la lutte anti-blanchiment et la fraude.

Foncière INEA ne verse aucun fonds à aucun parti politique.

N'ayant pas de salarié, Foncière INEA n'a pas à engager d'action particulière en interne sur ce sujet.

1.7.5 AVIS SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport d'examen sur la sincérité des informations sociales et environnementales

À la suite de la demande qui nous a été faite par Foncière INEA, nous avons effectué un examen des informations figurant au Paragraphe 1.7 Responsabilité sociale, sociétale et environnementale du document de référence de Foncière INEA, visant à émettre le présent rapport, intégrant les exigences du décret français n°2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale :

- une attestation relative à la présence des informations prévues par le décret français n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale ;
- un avis motivé sur la sincérité des informations publiées et, le cas échéant un avis motivé sur les explications relatives à l'absence de certaines informations.

Les informations revues concernent l'exercice 2012.

Nous déclarons que cet avis a été élaboré de manière indépendante, et en toute impartialité, et que nos travaux ont été conduits conformément aux pratiques professionnelles de la tierce partie indépendante.

Les informations quantitatives et qualitatives ont été préparées sous la responsabilité et la coordination de la directrice administrative et financière de Foncière INEA conformément :

- au document Enrichissement du rapport RSE 2012 : synthèse méthodologique, dont une synthèse figure sous le titre note méthodologique au paragraphe 1.7.3.3.1 du document de référence,

ci-après nommés « les procédures de reporting », consultables au siège de Foncière INEA.

Nature et étendue des travaux

Nous avons développé les travaux suivants :

- apprécié les procédures de reporting au regard de leur pertinence, fiabilité, caractère compréhensible et exhaustivité ; en prenant en considération notamment les bonnes pratiques du secteur ;
- mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting environnemental et sociétal, afin de vérifier la bonne application des procédures de reporting ;
- réalisé une revue analytique des informations et effectué des vérifications, sur la base de sondages, depuis la collecte des données jusqu'à la consolidation des informations ;
- sélectionné, pour les informations environnementales un échantillon d'immeubles en fonction de leur activité et de leur contribution aux données consolidées de foncière INEA : 5 immeubles pour les consommations d'énergie et 2 immeubles pour la consommation d'eau ⁽¹⁾ ;
- vérifié les informations qualitatives, au niveau du siège sous forme :
 - d'entretiens avec la directrice administrative et financière en charge de thématiques environnementales et sociétales,
 - de consultation par sondage de dossiers et documents mentionnés,
 - la confrontation des affirmations avec des données publiques.

Pour chacun des immeubles sélectionnés, nous avons vérifié la correcte application des procédures de reporting, et mené des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données avec des pièces justificatives.

Commentaires sur les procédures de reporting et les données

Les procédures et pratiques de reporting de Foncière INEA appellent de notre part les commentaires suivants :

- les indicateurs retenus notamment ceux relatifs à la performance énergétique et au changement climatique reflètent de façon pertinente les impacts de Foncière INEA sur l'environnement ;
- les dispositions relatives au contrôle interne des données, de leur collecte, de leur saisie et de leur traitement doivent être renforcées aux différents stades du cheminement des informations ;
- les règles pour choisir les différentes hypothèses sont assorties d'une analyse de la personne en charge du reporting qui peut déroger à ces règles, cependant cette pratique n'est pas assortie de guide ce qui potentiellement peut à terme générer des disparités dans les hypothèses retenues ;
- il est à noter, comme précisé dans la note méthodologique, que pour cette première publication, une quantité significative de données ont fait l'objet d'une estimation ;
- la mise en œuvre des règles de correction des facteurs climatiques est appliquée à la totalité des consommations en énergie et non à la seule part sensible au climat.

(1) Pour la consommation d'énergie : Clara 2 (Nice) Innovalia (Dardilly), Pacifica (Metz), Valmy C (Dijon), Maxéville (Maxéville).

Pour la consommation d'eau : Francart 1 (Reims) et Valmy C (Dijon).

Présence et sincérité des informations prévues par le décret relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Présence

Toutes les informations prévues par le décret français n° 2012-557 du 24 avril 2012, sont présentes à l'exception :

- des informations sociales ;
- des informations environnementales relatives : « aux actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement », « aux mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets », « à la prise en compte des nuisances sonores et de toutes autre forme de pollution spécifique à une activité », « à la consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation », « Utilisation des sols » ;
- des informations sociétales relatives « aux actions de partenariats ou de mécénat » ;

pour chacune de ces informations, une explication est donnée.

Sincérité

- Pour les informations quantitatives, les tests par sondage réalisés par Bureau Veritas Certification n'ont pas mis en évidence d'erreur significative ayant un impact au niveau de Foncière INEA.
- Pour les informations qualitatives, les entretiens menés par les vérificateurs, n'ont pas révélé de distorsion ou affirmation erronée.
- Les explications données relatives aux informations absentes nous sont apparues sincères.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, outre les commentaires ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations communiquées par Foncière INEA dans son document de référence.

Puteaux, le 25 mars 2013

Etienne Casal
Directeur Général

Bureau Veritas Certification France s.a.s

1.8 FACTEURS DE RISQUES RFA

Comme chaque année, Foncière INEA a procédé au titre de son exercice 2012 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). 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.

La Société signale (à destination des investisseurs) que la liste des risques décrits ci-dessous n'est pas exhaustive et qu'il peut exister des risques inconnus à la date des présentes 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.

Précisons enfin que 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 2012 figurant en page 92 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

Chacun sait que l'environnement économique a un impact majeur sur la valeur du patrimoine d'actifs immobiliers d'une foncière cotée, sur son niveau d'activité et ses revenus locatifs et Foncière INEA n'échappe pas à cette règle – ses résultats opérationnels étant essentiellement issus des loyers (et charges locatives récupérables) versés par ses locataires.

La conjoncture économique générale et les conditions du marché de l'Immobilier d'entreprises (qui sont par définition fluctuantes) peuvent donc favoriser ou au contraire réduire la demande de surfaces nouvelles sur ce marché, comme elles peuvent aussi avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. En influençant le marché de l'offre et de la demande de surfaces immobilières, elles auront un impact sur le niveau des loyers encaissés et la valorisation des immeubles.

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. Des variations à la baisse de l'indice Insee du coût de la construction sur lequel sont indexés les loyers des baux viendraient également peser sur les revenus locatifs de la Société.

Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait aussi susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine ou la situation financière de la Société.

Pour écarter ces risques, la Société peut s'appuyer sur une base locative solide et diversifiée, constituée à 78 % d'entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros et répartie sur une vingtaine de secteurs d'activité différents. Le patrimoine de Foncière INEA, majoritairement neuf, répond aux attentes des utilisateurs et à l'évolution du marché locatif, qui en période d'aversion au risque se recentre sur les actifs de qualité.

1.8.1.2 Risques liés au Patrimoine en blanc

Foncière INEA acquiert des immeubles qui sont pour la plupart d'entre eux 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, font l'objet de garanties locatives de la part des promoteurs-vendeurs.

Si les risques de défaillance des promoteurs-vendeurs au titre de la garantie locative ou les risques liés au défaut de signature de baux au terme de la période de garantie locative ne peuvent être totalement exclus, ils sont néanmoins marginalisés du fait que la Société contracte toujours avec des partenaires (promoteurs et garants) de premier rang et que la Société acquiert des immeubles répondant à des critères de sélection rigoureux donnant lieu à une campagne de commercialisation relativement rapide. En témoigne la commercialisation des deux dernières acquisitions « en blanc » de Foncière INEA :

- le site « Aix l'Ensoleillée », dont la livraison est prévue au second semestre 2013, est d'ores et déjà loué à Orange en totalité ;

- l'immeuble « Lyon Sunway » était déjà loué à 40 % lors de sa livraison en décembre 2012, et sa commercialisation se poursuit à bon train début 2013.

Hormis le site d'Aix, sur lequel le risque locatif n'existe donc plus, Foncière INEA n'a plus de programme en cours de construction.

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 2012, le pourcentage des immeubles livrés s'élève à 89 %.

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

Pour se prémunir des risques liés à une concentration sectorielle de son portefeuille immobilier (rappelons que l'activité de Foncière INEA est à prédominance d'immeubles de bureaux situés en Régions), cette dernière a acquis des actifs à usage de bureaux situés soit en centre-ville, soit à la périphérie des villes. En outre, elle a saisi des opportunités de diversification de ses activités en investissant sur le marché des locaux et des parcs d'activité ainsi que sur celui des plateformes de messagerie.

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 médians 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, et les 7 actifs acquis sous le régime du 210 E ont vu leur obligation de conservation s'éteindre à fin 2012.

En outre, Foncière INEA a démontré chaque année, au travers de cessions régulières bien que limitées, sa capacité à arbitrer ses actifs. De plus, l'aversion au risque des investisseurs en 2012 et en ce début 2013 concentre la demande sur des actifs neufs et de qualité comme ceux de Foncière INEA.

1.8.1.7 Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Le risque de dépendance à l'égard de certains locataires exploitant les actifs en patrimoine est atténué du fait que la stratégie de Foncière INEA consiste d'une part à commercialiser ses actifs auprès d'entreprises solvables de premier rang (tendant a priori à réduire le risque d'insolvabilité des locataires), d'autre part, 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.

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 Valuation et DTZ Valuation France 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 mission des experts est en conformité avec les recommandations de l'AMF publiées le 8 février 2010 sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Le périmètre d'expertise au 31 décembre 2012 et la méthodologie utilisée par les experts immobiliers sont décrits dans le rapport condensé des experts paragraphe 8.3 du présent document.

Les valeurs vénales déterminées par les experts 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.

La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 0,6 %. Elle est de 1 % pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

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 de Foncière INEA et avoir un impact défavorable sur les résultats de la Société, son activité, sa situation financière et ses perspectives de croissance.

Foncière INEA se prémunit contre ce risque en ayant recours à des prestataires dont la réputation et les références dans la construction de ses immeubles sont reconnues et bénéficie systématiquement de garanties financières assurant l'achèvement des travaux.

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'actionnariat 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 de management et de gestion administrative avec la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales d'une durée de 7 ans soit jusqu'au 31 décembre 2013 et renouvelable par périodes de 5 ans par tacite reconduction. La résiliation de cet accord (susceptible d'intervenir avant la fin 2013, en cas de manquement par l'une des parties contractantes), comme son non-renouvellement à sa date d'expiration, se traduirait pour Foncière INEA par des coûts supplémentaires de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de mise en place en interne d'une équipe assurant lesdites prestations. En outre, pareille situation pourrait le cas échéant entraîner d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation, pouvant 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.

Un avenant à ce contrat a été établi en date du 12 décembre 2011 pour tenir compte des changements intervenus au sein de la société Bagan AM tels que décrits au paragraphe 8.2.2 pages 164 et 165 des présentes.

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 risque de dépendance vis-à-vis de certains dirigeants et membres du Conseil de surveillance clefs qui ont une solide expérience dans le secteur d'activité d'INEA n'est pas nul. Leur départ pourrait freiner la bonne marche de l'entreprise. Cependant, ce risque devrait être atténué du fait que les actifs loués de Foncière INEA constituent à ce jour une garantie de son développement et que la Société a mis en place depuis 2011 une rotation étalée dans le temps des membres du Conseil de surveillance.

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 en 2012, 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.

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 les articles L. 125-5 et L. 125-9 du Code de l'environnement (annexant, si applicable, un État des Risques naturels et technologiques ainsi qu'une Annexe environnementale, pour cette dernière dans le cas des nouveaux baux signés (ou renouvelés) à compter du 1^{er} janvier 2012 portant sur les commerces ou les bureaux de plus de 2000 m²) ;
- 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 a signé en outre des contrats avec des professionnels de la gestion d'actifs chargés de suivre ses biens immobiliers et leurs occupants.

Toutes ces expertises sont des outils pour la Société qui peut ainsi analyser avec précision les conséquences potentielles des principaux risques « pointés » 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).

Une fois les risques identifiés, Foncière INEA choisit 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.

La Société ne peut néanmoins garantir de manière absolue que tous les utilisateurs de ses immeubles 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.

Il est certain que 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 de plus 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.

Rappelons cependant que la Société a une stratégie d'investissement dans l'immobilier « neuf » réduisant ainsi les risques susvisés 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 fort 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.

Précisons à ce sujet que Foncière INEA a mis en place au titre de l'exercice 2012, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, des indicateurs adaptés à sa taille et à ses enjeux portant notamment sur les consommations d'eau et d'électricité de ses immeubles, sur la gestion des déchets et autres paramètres liés aux questions environnementales. Ces données sont collectées par ce cabinet auprès des locataires et gestionnaires de Foncière INEA. Elles permettent ainsi à la Société d'assurer un suivi continu et une évaluation claire de l'impact de ses activités sur l'environnement, dresser des constats et améliorer sur le long terme sa responsabilité sociale et environnementale.

Il n'est pas inutile de rappeler que la stratégie d'INEA, consistant notamment à acquérir des immeubles neufs, répondant aux critères environnementaux, réduit les risques liés à l'environnement 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 2012 le taux d'occupation fût de 85,6 % 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 (73 % au 31 décembre 2012) 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 a concerné 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 euros ;

- 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 euros ;
- le 28 novembre 2007 d'un crédit-bail relatif à un immeuble au 182-200 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 1 003 109 euros ;
- 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 euros ;
- 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 euros ;
- 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 euros. Ce crédit-bail a fait l'objet d'une levée d'option anticipée mi 2011.
- 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 euros. Ce crédit-bail a fait l'objet d'une levée d'option anticipée en début d'année 2009.

Foncière INEA a respecté ses engagements de conservation, ayant détenu, à tout moment de la période de cinq ans ayant suivi ces opérations réalisées en 2007, la pleine propriété des parts de SCI et des droits acquis afférents aux contrats de crédit-bail portant sur un immeuble.

L'encours restant dû dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012 au titre de ces crédits baux s'élève à 4 178 milliers d'euros.

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 32 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 92 et suivante à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2012.

Il est fait en outre renvoi express à la note 14 « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2012 figurant en page 100 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 de 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 46 % au 31 décembre 2012 (et à 38 % en cas de conversion de l'Océane).

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.

Rappelons que Foncière INEA est soumise au respect des covenants bancaires ci-dessous mentionnés figurant dans certains de ses emprunts :

	Covenants	31/12/2012
LTV ⁽¹⁾	< 70 %	46 %
DSCR ⁽²⁾	> 1,1	1,4
ICR ⁽³⁾	> 1,5	2,7

(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. Dans l'hypothèse d'une conversion de l'Océane, le LTV est de 38 %.

(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).

La défaillance de Foncière INEA à respecter les ratios financiers qui lui sont appliqués dans le cadre de ses contrats de crédit fait partie des cas d'exigibilité anticipée du remboursement intégral et immédiat de la dette contractée. Le cas échéant, ce manquement d'INEA pourrait donc entraîner l'exigibilité immédiate de l'encours du prêt restant à rembourser outre les pénalités pour manquement à ses obligations contractuelles. Mais la Société maîtrise son endettement, ce qui lui permet de déclarer qu'en date du 31 décembre 2012, elle respecte l'ensemble des ratios financiers qui lui sont appliqués dans le cadre de ses contrats de crédit.

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

La note 14 « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers consolidés 2012 page 100 donne des indications sur la maturité des dettes du Groupe.

Foncière INEA, ayant procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité, 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 184 122 milliers d'euros euros à ses banques créditrices et 4 178 milliers d'euros à ses crédit-bailleurs.

La Société s'emploie à refinancer sa dette à des conditions attractives. Mais il existe toujours des risques du fait des nouvelles réglementations financières, internationales et européennes qui sont susceptibles de freiner le développement du financement de l'Immobilier en France. Il n'est pas exclu alors que la Société obtienne de nouveaux refinancements à des conditions moins favorables que celles attachées à 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), 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 (7 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

Le risque de crédit est très précisément le risque de ne pas recevoir un flux financier attendu, suite à une défaillance du débiteur (problème de solvabilité). Les autres risques, entraînés par le non-respect du contrat par le débiteur, sont des risques de contrepartie.

Pour atténuer les risques précités, rappelons que Foncière INEA, depuis sa création, ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions bancaires de premier plan et prend soin par ailleurs de sélectionner des partenaires (locataires, promoteurs, fournisseurs et autres prestataires) de qualité et solvables.

Elle veille à ce que la « granularité » de son portefeuille constitué au 31 décembre 2012 de 126 immeubles (pour un patrimoine de 464 millions d'euros droits compris) se retrouve tant chez ses locataires que chez les promoteurs de ses biens et auprès de ses prestataires. Cette politique menée avec vigilance lui permet ainsi de mutualiser l'exposition aux risques susvisés et donc de limiter ceux-ci.

Précisons que les locataires des immeubles de Foncière INEA sont 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 % des recettes locatives. Les promoteurs de ses actifs immobiliers présentent la solvabilité attachée aux groupes de dimension nationale voire internationale.

1.8.3.5 Risques liés aux taux d'intérêts

	2012	2011*
Trésorerie et disponibilités	2,9	14,3
Autres actifs courants et non courants	38,7	35,9
Immeubles de placement (investissements, ADC inclus)	369,7	336,9
ACTIF	411,3	387,1
Autres passifs courants	17,3	16,6
Dettes financières	192,4	199,8
Fonds propres	201,6	170,7
PASSIF	411,3	387,1

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

La valeur des actifs de la Société est influencée par l'évolution des taux d'intérêts, lesquels 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.

Elle 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 bancaire, les emprunts actuels souscrits à taux fixe ou à taux variables swappés étant à échéance de 7 à 15 ans (voir paragraphe 8.2. « Contrats importants »).

Rappelons enfin que s'il y a une corrélation entre le niveau des taux d'intérêt et l'inflation, le risque de taux auquel Foncière INEA est confrontée aux termes des baux qu'elle a contractés avec les locataires de ses immeubles se trouve partiellement couvert par les clauses d'indexation des loyers incluses dans lesdits baux.

De plus, pour couvrir son risque de taux d'intérêts, la Société signe des contrats d'échange de taux (*swap*), étant rappelé qu'au titre de l'exercice 2011, un seul *swap* a été contracté (le 10 janvier 2011 à départ immédiat au 31 mars 2011 pour une durée de 5 ans expirant le 31 mars 2016), couvrant, dans le cadre du financement de l'acquisition d'un actif immobilier, un montant notionnel de 1 182 000 euros.

Au titre de l'exercice 2012, aucun nouveau contrat de *swap* n'a été conclu.

Les caractéristiques de la dette au 31 décembre 2012 sont présentées dans les notes annexes aux comptes consolidés 2012, note 14 « Dette financière ».

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2012 (solde moyen de 8 millions d'euros).

Compte tenu de la politique de couverture de taux pratiquée par la Société, et du solde de trésorerie moyen constaté en 2012, une hausse de 1 % des taux aurait entraîné un coût financier additionnel de 200 milliers d'euros.

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 » 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 2012 s'élèvent à 611 milliers d'euros (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 11 mai 2012 dont les caractéristiques sont rappelées au paragraphe 6.2.5. en page 137, 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 2012 (46 172 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.

1.8.4 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Dans le cadre du dispositif de gestion et de maîtrise par Foncière INEA 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 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 bénéficie 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 euros par an.

2

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

2.1 INTRODUCTION	38	2.3 RÉMUNÉRATIONS (RFA)	50
2.1.1 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	38	2.3.1 Directoire	50
2.1.2 Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise	38	2.3.2 Conseil de surveillance	51
		2.3.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	52
2.2 ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	39	2.4 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL (RFA)	53
2.2.1 Composition du Directoire	39		
2.2.2 Rôle et fonctionnement du Directoire	39	2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL (RFA)	64
2.2.3 Composition du Conseil de surveillance	41		
2.2.4 Rôle et fonctionnement du Conseil de surveillance	45		
2.2.5 Censeurs	46		
2.2.6 Comités spécialisés	46		
2.2.7 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise	48		

2.1 INTRODUCTION

2.1.1 CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Foncière INEA, en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce et des recommandations de l'AMF, déclare, au titre de l'exercice 2012, adhérer et se conformer au Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées édité en avril 2010 (disponible sur le site internet du Medef www.medef.com). Elle en 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 qui en assure actuellement la mission n'estime pas nécessaire de s'en doter.

Elle a confié en 2012 à un comité *ad hoc* le soin de faire une proposition sur la rémunération du Président du Conseil de surveillance.

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.

Rappelons que 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 publie aux termes des présentes, dans le souci de la meilleure information de ses actionnaires et potentiels investisseurs, les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, conformément aux recommandations AFEP-Medef-AMF (et selon la présentation standardisée recommandée par l'AMF, lorsque celle-ci trouvait à s'appliquer).

Elle communique 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.

Foncière INEA s'est appuyée à des fins d'analyse de sa gouvernance, au titre de l'exercice 2012, sur le « rapport annuel 2012 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » publié le 11 octobre 2012.

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	Âge	Date de nomination/ cooptation/ renouvellement	Mandat au sein du Directoire	Mandats/fonctions exercées en dehors de la Société (toutes sociétés non cotées)	Expiration du mandat
Philippe Rosio	53	11/02/2011	Président du Directoire	Président de GEST/Gérant de la SCI PA/Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf, Administrateur 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, Bagan Villebon et SCI Couderc. Représentant permanent de Foncière INEA, cogérante de la SNC Bagan Président du Directoire de PEI (SAS)	10/02/2017
Arline Gaujal-Kempler	62	11/02/2011	Membre du Directoire et Directeur général	Directeur général 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, Bagan Villebon et SCI Couderc. Représentant permanent de Foncière INEA, cogérante de la SNC Bagan, Présidente 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 :

Philippe Rosio n'est plus Président du Conseil d'Administration de Bagan AM et plus Président du Conseil de Surveillance de PEI.

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. Le principe de la parité « Homme/Femme » a été introduit chez Foncière INEA en 2005 et s'applique depuis sans discontinuité. En effet, Monsieur Philippe Rosio est Président du Directoire et Madame Arline Gaujal-Kempler est Directeur général, tous les deux depuis le 16 mars 2005 par délibération du Conseil de surveillance en date du 16 mars 2005. Ils ont été renouvelés es-qualités en date du 11 février 2011 pour une nouvelle durée de six années expirant le 10 février 2017.

Le Directoire prend toutes décisions relatives aux investissements de manière collégiale, sachant qu'il s'appuie sur les avis consultatifs d'un Comité d'investissement (créé et nommé par le Directoire cf. paragraphe 2.2.6.1 du présent document) qu'il consulte pour tout dossier relatif à la réalisation d'un nouvel investissement ou pour le suivi d'un investissement réalisé.

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	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Mandat au sein du Conseil de surveillance	Principaux mandats et fonctions exercées en dehors de la Société	Expiration mandat
Société Crédit et Services Financiers (Creserfi) Représentée par Arnaud de Marcellus*	na 71	10/05/2011	Membre	Administrateur association œuvre Falret, Administrateur délégué fondation Paul Parquet, Administrateur trésorier association Intelli'cure, Administrateur Secrétaire général de l'association sauvegarde de l'art français, 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*	73	10/05/2011	Membre	Membre du Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de BESV (Banco Espirito 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*	79	10/05/2011	Vice-Président et Membre	na	AGO appelée à statuer en 2013 sur les comptes du dernier exercice clos
Alain Juliard	79	10/05/2011	Président et Membre	Administrateur des Docks Lyonnais et Directeur général 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	61	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 47	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 Majestai	AGO appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos
Vincent Hollard*	82	25/04/2008	Membre	Président-Directeur général de la Compagnie Financière privée (Cofip) (depuis 1979), Vice-Président Administrateur et membre du conseil de Guyanne 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 2013 sur les comptes du dernier exercice clos
Serimnir Représentée par Éric Grabli	na 49	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	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Mandat au sein du Conseil de surveillance	Principaux mandats et fonctions exercées en dehors de la Société	Expiration mandat
Jean-Marc Espalioux*	61	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*	63	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 2014 sur les comptes du dernier exercice clos
Lucie Maurel – Aubert*	50	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 2014 sur les comptes du dernier exercice clos
Société Civile Immobilière du Club Résidence Cala Bianca représentée par Monsieur Pierre Belmudes*	na 59	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.

Tous les membres du conseil sont de nationalité française.

Ainsi que le prévoit le Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées édité en avril 2010 (« 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 2012, de la qualification « d'Administrateur indépendant » et a revu pour l'exercice 2012, 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 9 membres sur 12 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, Pierre Belmudes (qui représente la SCI Résidence Cala Bianca) et Mesdames Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert.

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

Il est rappelé que les actionnaires ont nommé en 2011 deux femmes au sein du conseil, soucieux de se conformer aux prescriptions du Code AFEP-Medef relatives à la présentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de surveillance.

Le mandat de la société Crédit et Services Financiers (Créserfi), de Monsieur Claude Heurteux (en tant que Membre et aussi comme Vice-Président) et de Monsieur Vincent Hollard arrivent à expiration lors de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Foncière INEA n'étant pas doté d'un Comité de nomination (du fait de sa taille), le conseil (à qui incombe la revue des propositions de renouvellement de membres) a approuvé, lors de sa séance du 13 février 2013, les projets de renouvellements des trois Membres ci-dessus pour une durée statutaire d'un an, soulignant à ce propos les qualités et compétences de ces derniers.

Leur renouvellement sera donc soumis aux suffrages de la prochaine Assemblée des actionnaires, étant précisé que tous les trois (après vérification) remplissent les critères « d'indépendance ».

Les renseignements concernant ces derniers figurent en page 43 et suivantes.

En outre, le conseil précité a émis un avis favorable à la candidature comme nouveaux Membres du conseil de :

- la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav) Opci Vivaldi, représentée par Monsieur Guy Charlot, et ce, pour une durée statutaire de quatre ans, conformément à l'article 22 des statuts de la Société ;
- Madame Cécile Moulard pour une durée statutaire de deux ans, conformément à l'article 22 précité.

Opci Vivaldi ne sera pas considéré comme « indépendant » puisqu'il représente un actionnaire de Foncière INEA à plus de 10 % du capital. En revanche Madame Cécile Moulard remplit les critères d'indépendance. La notice biographique décrivant les grandes lignes du curriculum vitae de Monsieur Guy Charlot et de Madame Cécile Moulard figure en page 44 des présentes.

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

Membres actuels (incluant ceux faisant l'objet d'une proposition de renouvellement)

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, Éric 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 Représentée par Éric Grabli	Diagonal Capital 480 avenue Louise B-1050 Bruxelles
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'Immobilier 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 représentée par Monsieur Éric 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)

Notice biographique des nouveaux Membres faisant l'objet d'une proposition de nomination au sein du conseil
■ Monsieur Guy Charlot (pour la Sppicav Opci Vivaldi)

Agé de 60 ans, de nationalité française, Monsieur Guy Charlot possède le diplôme d'architecte DPLG spécialisé en programmation (maîtrise d'œuvre) et en architecture des ouvrages d'art. Il a exercé en agence d'architecture et d'urbanisme de 1976 à 1981, puis en gestion de patrimoine au sein du groupe Schneider SA.

Monsieur Guy Charlot s'est ensuite vu confier la Direction de l'Immobilier et des achats Office d'Annonces (pages jaunes) au sein du groupe Havas, puis a poursuivi sa carrière chez Auguste Thouard, département Grands Comptes. Cette expérience lui a permis d'entrer à la Direction financière de SAT (groupe SAGEM) en tant que Responsable des financements et développements immobiliers.

Monsieur Guy Charlot est à la tête de la Direction de l'Immobilier au sein du groupe Malakoff Médéric depuis 1996.

Adresse : 21 rue Laffitte – 75009 Paris.

■ Madame Cécile Moulard

Madame Cécile Moulard, âgée de 49 ans, de nationalité française, est quant à elle Associée Fondateur de Smallbusinessact (1^{er} service de gestion en ligne et en temps réel dédié aux petites entreprises), membre du Comité stratégique et Comité des rémunérations de Axa France lard et Vie, Solocal Group et membre du Comité des rémunérations de Millemercis. Cette dernière est également Fondatrice de la société de conseil Sixième Continent, Co-fondatrice du site féminin de petites annonces gratuites Badiliz.fr.

Elle a forgé son expérience en étant Directrice du Business Développement Groupe, de juillet 2009 à octobre 2010 au sein du groupe Pierre et Vacances-Center Parcs, puis Directrice Marketing Groupe chez Meetic, d'octobre 2004 à mai 2006, puis Directrice générale d'Amazon de mars 2000 à mai 2001.

Elle a été Chargée de mission responsable de la stratégie internet du groupe Vivendi Universal (de mai 1999 à février 2000), Fondatrice et directrice générale de Carat Interactive (d'octobre 1995 à avril 1999), Responsable de la stratégie multimédia du groupe Carat (de 1996 à 1999), Directeur des études TV (de 1992 à 1995) et Chargée d'étude TV (de 1990 à 1992), Chef de groupe études/programmes à Régie 5 (de janvier 1988 à avril 1990).

Adresse : 35 rue Mazarine – 75006 Paris

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 2013 a fait sa revue annuelle, en conformité avec les prescriptions du Code AFEP-Medef, de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement. Il s'est déclaré satisfait de son fonctionnement et a décidé, à l'unanimité de ses membres, de consacrer une des prochaines séances de l'année 2013 du conseil à l'évaluation formalisée complète de ses travaux et de son fonctionnement qu'il doit effectuer tous les trois ans.

Le Conseil de surveillance (qui se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige) a tenu 4 séances en 2012, les 13 février, 11 juin, 5 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.

Soulignons d'ailleurs l'assiduité des membres au regard du taux de présence ci-dessous mentionné :

- les 12 membres du conseil étaient présents à la séance du 13 février 2012 ;
- 10 membres (sur les douze) ont assisté à la séance du 11 juin 2012 ;
- à nouveau les 12 membres siégeaient au conseil du 5 septembre 2012 ;
- 11 membres assistaient à la séance du conseil du 10 décembre 2012.

À 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 47 ci-après.

2.2.4.2.2 Nomination des membres et durée de leur mandat

Le Conseil de surveillance selon la loi doit être 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 de Foncière INEA compte à ce jour 12 membres (et 14 si la prochaine Assemblée approuve les propositions de nomination de deux nouveaux membres) et 1 censeur, tous élus, compte tenu en outre des projets de renouvellements soumis à la prochaine Assemblée, pour des durées échelonnées de 1, 2, 3 ou 4 ans selon les cas, en conformité avec l'article 22 des statuts modifié en ce sens par l'Assemblée des actionnaires tenue en 2011 afin de se conformer aux dispositions (notamment) du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef préconisant un renouvellement harmonieux des membres du Conseil de surveillance.

Les membres sont nommés parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment.

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, dont l'adresse personnelle est 87/89 avenue Albert I^{er}, 92500 Rueil-Malmaison), 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 de manière permanente sur deux comités qui assistent l'un le Directoire (c'est le Comité d'investissement) l'autre le Conseil de surveillance (c'est le Comité d'audit).

Citons en outre le comité *ad hoc* spécialement constitué en 2012 pour faire des propositions sur la rémunération du Président du 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 ;
- OPCI Vivaldi, représentée par Guy Charlot.

Sur les 9 membres du Comité d'investissement de Foncière INEA, 6 (ci-dessus*) sont considérés comme « indépendants » selon les critères AFEP-Medef.

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 ». Ces derniers 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 2012

Le Comité d'investissement a été consulté (à chaque fois par courrier électronique) 5 fois en 2012 contre 5 fois en 2011. Il ressort de ces consultations un avis favorable de l'ensemble des membres sur les investissements proposés.

2.2.6.2 Le Comité d'audit

2.2.6.2.1 Composition

Le Comité d'audit existe en tant que tel depuis la cotation de Foncière INEA. Renouvelé chaque année par le Conseil de surveillance et pour la dernière fois, le 13 février 2013, 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 ;
- Monsieur Daniel Fruchart ;
- Monsieur Alain Julliard ;
- Monsieur 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 », étant précisé que Foncière INEA a eu soin de sélectionner pour ce comité plusieurs membres indépendants pris en la personne de Messieurs de Marcellus, Fort, Fruchart et Espalioux.

À 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 2012

Au cours de l'exercice écoulé, le Comité d'audit s'est réuni 2 fois (à l'instar des années précédentes), en présence des Commissaires aux comptes, et ce, les 13 février et 5 septembre 2012. À chaque séance, les 5 membres étaient présents. Les procès-verbaux des deux Conseils de surveillance tenus aux mêmes dates contiennent le compte rendu de ces deux Comités d'audit.

Évaluation des travaux du Comité d'audit

Le Conseil de surveillance réuni le 13 février 2013, a fait part, à l'occasion de sa revue annuelle sur le fonctionnement du conseil dans son ensemble, de son entière satisfaction face au programme de travail exhaustif assumé avec beaucoup de professionnalisme par le Comité d'audit qui lui a permis de cibler toutes les problématiques de l'entreprise et de confirmer une fois encore le bien-fondé de la stratégie commerciale et financière de la Société.

2.2.6.3 Le comité *ad hoc* constitué pour la rémunération du Président du Conseil de surveillance

Ce comité a été mis en place en 2012 pour faire une proposition sur la rémunération du Président du Conseil de surveillance. Il est composé des 6 membres suivants :

- Monsieur Jean-Louis Fort ;
- Monsieur Pierre Belmudes ;
- Monsieur Éric Grabli ;
- Monsieur Daniel Fruchart ;
- Monsieur Marc-Olivier Laurent.

Trois de ces membres sont « indépendants », savoir Messieurs Jean-Louis Fort, Pierre Belmudes et Daniel Fruchart.

Ce comité a statué à ce sujet en février 2012. Sa proposition de rémunération a été retenue (cf. paragraphe 2.3.2 « Rémunérations » page 59).

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

À 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.

Foncière INEA n'a depuis l'origine accordé aucun prêt aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance.

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 société 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 « Contrats importants » page 161. Cette société a été transformée en société par actions le 1^{er} mars 2013. Son Président est Monsieur Philippe Rosio. Monsieur Alain Juliard et Madame Arline Gaujal-Kempler sont Directeurs généraux.

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.

Des modifications sont intervenues en novembre 2012 sur le montant du capital et l'objet social de la SAS Bagan AM de manière à ce que cette dernière puisse exercer une activité de société de gestion de portefeuille.

Un premier pacte entre les actionnaires de Foncière INEA (signé en 2005 avant la cotation des actions de la Société) organisait une procédure de préemption en cas de cessions d'actions à un tiers ou entre actionnaires ainsi qu'un droit de retrait des minoritaires en cas de cession par les actionnaires majoritaires et instituait un Comité d'investissement. Il 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 à la date précitée d'au moins 1 % du capital de la Société. Il a pour objet d'organiser 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 société 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 2010 : 2 556 232 euros ;
- année 2011 : 2 499 693 euros ;
- année 2012 : 2 554 441 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 2010 : 225 000 euros ;
- exercice 2011 : 263 000 euros ;
- exercice 2012 : 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. Cette dernière a souscrit une garantie « décès » auprès de Generali pour un capital garanti de 200 000 € pour chacun des membres du Directoire, moyennant une cotisation de 1 645 € (exercice 2012).

Foncière INEA bénéficie 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 millions d'euros par an moyennant une prime de 12 442 euros TTC pour l'exercice 2012.

Rappelons que Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, membres du Directoire, n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance ; la Société n'ayant émis/crée aucune de ces valeurs mobilières. Ils ne bénéficient d'aucun avantage en nature.

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 2012 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 2012 (avec comparatif exercice 2011) 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, seul le tableau numéroté 3 applicable au cas particulier est ci-dessous inséré (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)

Mandataires sociaux non dirigeants	Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants			
	Montants versés au cours de l'exercice 2012		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	60 000 €	néant pour Conseil de surveillance néant pour Comité d'audit	néant
Claude Heurteux	néant	néant	néant	néant
Créserfi	6 000 €	néant	6 000 €	néant
Jean-Louis Fort	6 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 500 € (pour Comité d'audit)	néant	6 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 500 € (pour Comité d'audit)	néant
Marc-Olivier Laurent	6 000 €	néant	6 000 €	néant
Compagnie Foncière de Développement	6 000 €	néant	6 000 €	néant
Vincent Hollard	6 000 €	néant	6 000 €	néant
SCI Résidence Cala Bianca (Pierre Belmudes)	6 000 €	néant	6 000 €	néant
Serimnir (Éric Grabli)	6 000 €	néant	4 500 €	néant
Luce Gendry	6 000 €	néant	4 500 €	néant
Lucie Maurel-Aubert	6 000 €	néant	4 500 €	néant
Jean-Marc Espalioux	6 000 €	néant	4 500 €	néant
Total	61 500 €	néant	55 500 €	néant

La Macif a perçu 6 000 € de jetons de présence, en qualité de censeur, pour l'exercice 2012.

Un projet de distribution, au titre de l'exercice 2013 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 70 500 euros, sera soumis aux suffrages des actionnaires.

Il est rappelé que :

Le Président du Conseil de surveillance, Monsieur Alain Juliard, perçoit de Foncière INEA depuis le 1^{er} janvier 2012 une rémunération fixe annuelle. Il est ici précisé que le conseil a confié à un comité *ad hoc* composé de cinq membres (dont le Président du Comité d'audit) le soin de faire une proposition à ce sujet aux membres du conseil. Ce comité *ad hoc* ayant proposé d'arrêter cette dernière à 60 000 euros (nette de charges sociales), c'est ce montant qui a été retenu et versé au Président du conseil.

Ce dernier est en outre rémunéré par la société 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 société GEST, les rémunérations suivantes :

- au titre de l'exercice 2010 : 50 000 euros bruts ;
- au titre de l'exercice 2011 : 50 000 euros bruts ;
- au titre de l'exercice 2012 : 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 2012	Exercice 2011
Jean-Louis Fort, Alain Juliard, Arnaud de Marcellus, Jean-Marc Espalioux et Daniel Fruchart	1 500 euros au total pour Jean-Louis Fort (les autres membres n'ayant perçu aucun jeton de présence)	1 500 euros pour Jean-Louis Fort, (les autres membres n'ayant perçu 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 2012 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 2012)

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 éléments suivants mentionnés à l'article précité, savoir :

- Code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère volontairement Foncière INEA (ci-dessous « 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 2012 (paragraphe 1 ci-dessous) ;
- procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Foncière INEA 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 (paragraphe 2) ;
- modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales (paragraphe 3).

En application de la réglementation en vigueur, nous vous précisons également au paragraphe 4 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 enfin au paragraphe 5 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).

Dans le cadre de ses travaux préparatoires à l'établissement du présent rapport établi au titre de l'exercice 2012, Foncière INEA s'est appuyée comme chaque année, à des fins d'analyse et de vérification de ses pratiques et procédures dans les matières objets des présentes, sur le rapport annuel de l'AMF intitulé « Rapport 2012 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées », édité le 11 octobre 2012 ainsi que sur l'étude de l'AMF en date du 26 novembre 2012 relative aux « Rapports des Présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (sur le précédent exercice 2011) ».

Elle a repris en outre la précédente doctrine de l'AMF notamment la recommandation consolidée n°2012-02 de l'AMF qui regroupe la plupart des recommandations formulées par l'AMF dans ses rapports antérieurs.

1 Code de gouvernement d'entreprise, composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance au cours de l'exercice 2012

La Société est dotée d'une structure duale de gouvernance (Directoire et Conseil de surveillance) complétée de comités spécialisés et d'un Censeur. Toutes informations complémentaires à celles ci-dessous données sont indiquées au paragraphe 2.2 auquel il est fait renvoi express.

1.1 Code de gouvernement d'entreprise

Nous vous précisons, en conformité avec les articles L. 225-37 alinéas 6 et suivants et L. 225-68 du Code de commerce et des recommandations de l'AMF que Foncière INEA se réfère volontairement au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-Medef (ci-dessous « le Code AFEP-Medef » lequel est publié sur le site internet du Medef : www.code-afep-medef.com). Elle en applique toutes les recommandations à l'exception du Comité de sélection ou des nominations des membres du conseil et des dirigeants mandataires sociaux – mission qui est parfaitement assumée par le Conseil de surveillance qui n'estime pas nécessaire que la Société classée dans les « valeurs moyennes petites » se dote d'un tel comité.

La Société tient compte également des recommandations AFEP-Medef-AMF concernant les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (au cas particulier membres du Directoire, Président et Directeur général) qu'elle présente (s'il y a lieu) sous la forme standardisée recommandée par l'AMF. Elle a en outre créé en 2012 un comité *ad hoc* des rémunérations, s'agissant de la rémunération du Président du conseil.

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

Une étude réalisée par la Commission européenne de mars à mai 2012 révèle que les conseils des plus grandes entreprises européennes cotées comptaient en 2011 à peine 14 % de femmes.

Foncière INEA applique donc un bon équilibre hommes-femmes, puisque le Conseil de surveillance qui compte actuellement 12 membres en ses rangs est composé (depuis le 10 mai 2011) à hauteur de 16,67 % de membres de sexe féminin. Rappelons que cette proportion devra être de 20 % à l'issue de l'Assemblée suivant le 1^{er} janvier 2014 et d'au moins 40 % à l'issue de la première Assemblée générale ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2017 (article L. 225-18-1 du Code de commerce introduit par la Loi n°2011-103 du 27 janvier 2011).

La Société, soucieuse de respecter les dispositions législatives et réglementaires nationales, a même décidé de les anticiper en proposant à la prochaine Assemblée de nommer une troisième femme au sein du conseil. Ainsi le taux de féminisation qui passera à 21,43 % (si les actionnaires entérinent cette nomination) poursuit sa progression.

Selon les préconisations du Code AFEP-Medef, la durée des mandats des membres du conseil est échelonnée dans le temps afin d'éviter un renouvellement en bloc et favoriser ainsi un renouvellement harmonieux au sein du conseil. Elle est de 2, 3 ou 4 ans selon les cas.

Cette année (à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012) ce sont les mandats de la société Créserfi et de Messieurs Claude Heurteux et Vincent Hollard qui prennent fin.

Comme indiqué plus haut, en l'absence de Comité de nomination, le Conseil de surveillance, à l'occasion de sa séance du 13 février 2013, a débattu au sujet des renouvellements des mandats et a fait des propositions aux termes desquelles il sera demandé aux actionnaires de renouveler leur confiance, pour une durée d'un an, à Monsieur Arnaud de Marcellus (pour la société Créserfi) et à Messieurs Claude Heurteux et Vincent Hollard – le conseil souhaitant continuer à bénéficier de leurs qualités personnelles (notamment rigueur, loyauté et assiduité) et de leur expertise professionnelle.

En outre, le conseil pourrait intégrer en son sein les deux nouveaux membres suivants :

- la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav) Opci Vivaldi représentée par Monsieur Guy Charlot, Directeur Immobilier du groupe Malakoff Médéric qui pourrait faire ainsi profiter la Société d'un solide savoir-faire acquis tout au long de son cursus professionnel dans les métiers d'INEA ;
- Madame Cécile Moulard qui possède une forte expérience dans le domaine du conseil, de la gestion, du développement et de la stratégie de l'entreprise.

Ces deux candidatures seraient donc soumises aux suffrages des actionnaires pour une durée de quatre ans (OPCI Vivaldi) et de deux ans (Cécile Moulard).

Rappelons que les membres du Conseil de surveillance sont par leurs parcours professionnels (Alain Juliard, Claude Heurteux, Arnaud de Marcellus (pour la société Crédit et Services Financiers (Créserfi)) et Jean-Louis Fort) ou par leurs fonctions actuelles (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 » Éric Grabli (pour Serimnir) et Jean-Marc Espalioux ainsi que Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert ont acquis via leur carrière professionnelle une connaissance approfondie dans divers secteurs d'activités au travers d'ensembles cotés ou non et ont mis ces expériences diverses au service du développement de Foncière INEA.

Le Conseil de surveillance, à l'occasion de sa séance du 13 février 2013, a débattu, comme le requiert le Code AFEP-Medef, sur la situation personnelle des 12 membres (actuels ou soumis à renouvellement) du Conseil de surveillance et du candidat proposé, au regard des critères « d'indépendance » définis par ledit Code AFEP-Medef, et ce afin de prévenir les risques de conflit d'intérêts éventuels, à 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.

Il en ressort, après examen, que peuvent être qualifiés « d'indépendants » au sens de la réglementation précitée parmi les membres actuels ou proposés au renouvellement : Claude Heurteux, Arnaud de Marcellus (représentant la société Crédit et Services Financiers (Créserfi)), Vincent Hollard, Jean-Louis Fort, Pierre Adier (représentant la Compagnie Financière de Développement), Pierre Belmudes (représentant la Société du Club Résidence de Cala Bianca), Jean-Marc Espalioux, Luce Gendry et Lucie Maurel-Aubert.

Quant aux nouveaux candidats proposés, il s'avère que si Guy Charlot (pour l'Opci Vivaldi) ne rentre pas dans cette catégorie puisqu'il représente un actionnaire de Foncière INEA à plus de 10 % du capital, Cécile Moulard en revanche est estimée « indépendante ».

Il y aura donc au total (sous réserve du vote favorable de l'Assemblée quant aux renouvellements et nominations précités) 10 membres « indépendants » sur les 13 siégeant au conseil, ce qui est supérieur à la norme recommandée par l'AFEP-Medef dont le code sous l'article 8 stipule que la part des Administrateurs indépendants doit au moins être 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.

Le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil de surveillance actuels et pressentis pour être renouvelés 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.

La notice biographique décrivant les grandes lignes du curriculum vitae des nouveaux candidats sélectionnés pour faire partie du conseil est située dans le rapport du Directoire au paragraphe 2.2.3 auquel il est fait renvoi.

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, Marc-Olivier Laurent, la SCI du Club Résidence de Cala Bianca, Compagnie Foncière de Développement, Serimnir et la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav) Opci Vivaldi si sa nomination est entérinée) ;
- 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 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 2012, le conseil a siégé 4 fois, soit les 13 février, 11 juin, 5 septembre et 10 décembre 2012 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). Les membres sont assidus. S'ils ne peuvent exceptionnellement pas assister au conseil, ils se font fort d'être représentés par un autre membre afin qu'il soit tenu compte de leurs voix.

Le conseil du 13 février 2012 avait inscrit à son ordre du jour l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le compte rendu du Directoire sur l'activité de la Société en 2011, l'établissement du rapport du conseil (sur le rapport de gestion du Directoire), le compte rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes, la revue annuelle du fonctionnement du conseil et du Comité d'audit, le renouvellement des membres du Comité d'audit, des autorisations liées à des cessions et à des financements d'actifs, la rémunération du Président du conseil et la question d'une réflexion sur l'évolution de la gouvernance.

Ce conseil était au complet avec ses douze membres présents (sur les douze en fonction), sachant que les Commissaires aux comptes titulaires, Messieurs Fabrice Bricker (pour la société PricewaterhouseCoopers Audit – PWC Audit) et Franck Noël (pour la société KPMG-Audit), assistaient également à cette séance ainsi que le Censeur.

Le conseil du 11 juin 2012 a statué sur le compte rendu d'activité du Directoire établi au titre du premier trimestre 2012 et sur les prévisions et les perspectives. Le conseil a également conféré des autorisations liées à des cessions d'actifs et à des financements d'actifs. Il comptait dix membres (présents ou représentés) sur les douze membres composant son effectif plus le Censeur.

Le conseil du 5 septembre 2012 avait pour ordre du jour l'examen de l'activité de la Société au titre du premier semestre et du deuxième trimestre 2012, le compte rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes, les prévisions 2012 et a statué sur diverses questions dont les arbitrages à opérer et le communiqué de presse sur les résultats semestriels (2012). Onze membres sur les douze en fonction étaient présents (le douzième membre ayant donné pouvoir pour être représenté) ainsi que le Censeur. Monsieur Benoît Audibert (pour la société PricewaterhouseCoopers Audit – PWC Audit) et Madame Isabelle Goalec (pour la société KPMG-Audit), étaient présents.

Enfin, le conseil du 10 décembre 2012 a traité de l'activité de la Société au titre du troisième trimestre 2012 et a délibéré notamment sur les points suivants : autorisation de financement d'actifs ; autorisations de cessions d'actifs ; prévisions ; autorisation à donner au projet de restructuration des différentes participations détenues par Foncière INEA (aux côtés de Foncière de Bagan) dans le capital des SCI « Foncière de Bagan » ; pouvoirs donnés au Directoire afin de poursuivre ce projet et calendrier juridique. Neuf membres (sur douze) et le Censeur siégeaient – les trois membres excusés ayant donné pouvoir à leurs collègues pour être dûment représentés ce jour-là.

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 du 11 mai 2012 à verser aux membres du conseil (incluant le Comité d'audit) et au Censeur un total de 67 500 euros pour l'exercice 2012, soit au *pro rata temporis* près un montant égal à celui versé au titre du précédent exercice (68 000 euros).

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

Les membres du conseil et le Censeur ont tous perçu le même montant, soit 6 000 euros chacun, à l'exception de Monsieur Jean-Louis Fort qui, en raison de sa fonction de Président du Comité d'audit a touché un montant supérieur à celui de ses collègues, soit la somme de 7 500 euros (dont 1 500 euros pour sa présidence du Comité d'audit). Il n'y a pas eu d'augmentation par rapport aux jetons de présence perçus au titre de l'exercice 2011.

Les jetons de présence sont répartis sur la base de l'expérience professionnelle, de la compétence de chaque membre et surtout de sa contribution personnelle au sein du conseil en tenant compte du développement de Foncière INEA.

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'être en mesure 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

Le Comité d'audit est le « comité spécialisé » défini par l'article L. 823-19 du Code de commerce, savoir :

« 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 ».

Le Comité d'audit de Foncière INEA a donc pour mission de :

- 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 est composé de cinq membres (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 ;
- Monsieur Jean-Marc Espalioux ;
- Monsieur Arnaud de Marcellus.

La réglementation en vigueur exige qu'au moins un membre soit à la fois « indépendant » (au sens des critères AFEP-Medef) et « doté de compétences particulières en matière financière ou comptable ». Or, chez INEA quatre sur les cinq membres que compte le Comité d'audit remplissent ces exigences (soit Messieurs Fort, Fruchart, Espalioux et de Marcellus).

Il est à signaler qu'aucun dirigeant (cette notion s'entendant du Président et des membres du Directoire, s'agissant des sociétés à Conseil de surveillance et Directoire) ne siège au Comité d'audit. Élu pour une durée d'un an renouvelable, le Comité d'audit a été renouvelé par le Conseil de surveillance du 13 février 2013 pour une nouvelle durée d'un an.

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.

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 2012

Le Comité d'audit s'est réuni à 2 reprises en 2012 (à l'instar des années précédentes) les 8 février 2012 en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes et le 5 septembre 2012 (exceptionnellement un membre était excusé mais les Commissaires aux comptes étaient présents).

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 dans les procès-verbaux du Conseil de surveillance des 13 février et 5 septembre 2012.

Lors de sa séance du 8 février 2012, le comité a examiné un ensemble de questions touchant notamment aux points ci-dessous mentionnés :

- Expertises Immobilières réalisées au 31 décembre 2011 par BNP Real Estate Valuation et DTZ Valuation France sur les immeubles livrés et en cours de livraison.

Il a notamment :

- examiné les résultats des expertises immobilières au 31 décembre 2011 tels que ressortant de la liste des immeubles et tableau récapitulatif des expertises figurant dans les documents remis,
- analysé l'évolution du suivi semestriel des « différences négatives de valeur », c'est-à-dire des moins-values latentes nées de la non prise en compte, dans les expertises immobilières, des surloyers correspondant aux travaux d'aménagement demandés par les locataires,
- analysé l'ANR désormais sous la norme NNNAV EPRA, réputée la plus restrictive (selon les règles édictées par l'EPRA, organisme européen de normalisation) ;
- Présentation Synthétique des États financiers consolidés au 31 décembre 2011

Le comité a pris connaissance de la présentation synthétique des états financiers consolidés et des comptes sociaux au 31 décembre 2011 et noté les commentaires et explications du Président du Directoire sur ces documents.

Le comité a fait remarquer que pour la première fois en 2011 et donc pour l'avenir, les comptes étaient arrêtés en juste valeur et a ensuite invité les Commissaires aux comptes à faire part de leurs commentaires sur les comptes précités et à formuler toutes observations jugées nécessaires – ces derniers ont informé le Comité d'audit qu'ils envisageaient de formuler une opinion sans réserve tant sur les comptes consolidés que sur les comptes annuels, avec seulement deux observations, dont l'une liée à la juste valeur.

Le comité a exprimé un avis unanimement favorable au renouvellement du mandat (arrivant à échéance lors de l'Assemblée de 2012) du co-Commissaire aux comptes titulaire la société KPMG et a pris connaissance des résultats de l'examen du commissariat aux comptes sur le contrôle interne concernant Foncière INEA, en même temps que lui était remis en séance un document sur l'application des normes IFRS par les sociétés foncières cotées françaises et européennes.

Il s'est informé de l'état du projet du Document de référence au titre de l'exercice 2011 dont il a pris lecture s'agissant du chapitre consacré aux risques.

Lors de sa séance du 5 septembre 2012, le comité a traité des points ci-dessous :

- Expertises Immobilières réalisées au 30 juin 2012 par BNP Real Estate Valuation et DTZ Valuation France 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 2012 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 ;

- Présentation Synthétique des États financiers consolidés au 30 juin 2012

Après examen des documents comptables arrêtés au 30 juin 2012 sur présentation complète des résultats par le Président du Directoire, avec questions/réponses sur les thèmes se rapportant à la valorisation et à la vacance du patrimoine immobilier, le Comité d'audit a donné la parole aux Commissaires aux comptes et entendu leurs observations sur les comptes semestriels 2012 – ces derniers ont confirmé au Comité d'audit qu'ils n'avaient pas relevé de remarque significative de nature à remettre en cause l'approbation des comptes consolidés au 30 juin 2012 et l'émission d'un rapport sans réserve.

Le Comité d'audit a pris connaissance du projet de rapport financier semestriel au titre de la période courant du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 (comprenant la plaquette des comptes arrêtés à ladite date).

1.8 Évaluation annuelle du conseil et du Comité d'audit

Il est enfin précisé que lors de sa revue annuelle relative à l'autoévaluation du conseil, telle que préconisée par le Code AFEP-Medef, faisant l'objet d'un point spécifique à l'ordre du jour de la séance du conseil du 13 février 2013, ce dernier a estimé une fois encore que la composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil permettaient des débats réguliers et sereins. Il a considéré que les problématiques de l'entreprise étaient soulevées puis tranchées avec pertinence et que les différents travaux du conseil étaient correctement préparés puis abordés et discutés par les membres du conseil avec un éclairage précis sur les suites à donner à telle ou telle opération. Il a jugé que chaque Membre contribuait de manière effective aux travaux du conseil dans lesquels chacun s'impliquait entièrement.

Les membres du conseil ont déclaré disposer, pour assurer leur charge, de toutes informations nécessaires à leur prise de décisions et/ou à l'accomplissement de leurs missions. Il leur a été remis un questionnaire à renseigner notamment sur les points à améliorer.

Sur la proposition d'un des Membres, le conseil a décidé qu'au-delà du questionnaire d'évaluation annuel, il y aurait, à l'occasion des prochaines séances du conseil de l'année 2013, une séance dédiée à l'organisation des travaux du conseil, à la stratégie et aux questions clés liées à l'activité de la Société.

Le conseil a affirmé également que le Comité d'audit fonctionnait de manière satisfaisante, jugeant que les investigations à mener par celui-ci pour parfaire sa mission et les conclusions rendues par le comité au conseil à la suite desdites investigations avaient donné lieu à un travail de qualité sur lequel le conseil s'est appuyé pour préparer ses délibérations.

Il a souligné l'excellente coordination existant entre le conseil et le Comité d'audit, permettant au conseil d'être informé sans délai, dans le cadre du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, de toute éventuelle difficulté rencontrée. Le conseil a reconnu en cette revue préparatoire accomplie par le comité une vraie force de proposition en matière de décision et de contrôle.

Le conseil du 13 février 2013, à l'unanimité de ses membres, a décidé de consacrer une des prochaines séances du conseil de l'année 2013 à l'évaluation formalisée complète des travaux et fonctionnement du conseil et de ses comités.

2 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par foncière inea au cours de l'exercice 2012

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

Foncière INEA a poursuivi tout au long de l'exercice 2012 le suivi de ses procédures de contrôle, en ayant pour objectif d'accentuer son système de contrôle interne de manière à pouvoir, à tous les niveaux, prévenir et traiter les risques inhérents à ses activités susceptibles de survenir, n'ignorant pas l'importance, pour la bonne conduite de ses affaires, pour la préservation de ses actifs et l'utilisation efficiente de ses ressources, d'une réelle et juste maîtrise desdits risques.

Elle a donc continué à veiller à ce que les actes de gestion et les opérations réalisées par la Société en 2012 s'effectuent en conformité avec les statuts de la Société, avec les lois et règlements propres aux sociétés commerciales, avec les instructions et orientations fixées par les organes sociaux et selon les normes professionnelles en vigueur ainsi que dans le cadre du bon fonctionnement des processus internes de la Société (notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs). Elle s'est assurée de manière récurrente tout au long de l'année d'une part 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 ; d'autre part, qu'elles soient ensuite correctement transmises à tous les acteurs se trouvant au cœur des métiers d'INEA.

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.

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, Foncière INEA n'a pas relâché ses efforts, au cours de l'exercice écoulé, pour suivre en continu et de manière conjuguée les deux processus attachés à « cette sécurisation », étant précisé néanmoins que les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne mis en place par la Société (même bien conçus et appliqués) ont des limites et ne peuvent pas garantir de manière absolue la réalisation des objectifs susvisés et l'élimination définitive de tous risques.

Rappelons que 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

La Société, à l'occasion de l'examen, au titre de l'exercice 2012, 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, et plus spécialement sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne ainsi que sur les deux questionnaires du Guide.

Sa méthodologie a consisté à « pointer » les questions susceptibles de se poser dans le contexte des procédures d'INEA, au regard notamment de la spécificité de ses activités et de sa propre organisation et à y répondre en examinant ses propres pratiques et notant les pistes de réflexion et le cas échéant les améliorations à apporter. En recourant à cet outil de réflexion, l'objectif d'INEA est ainsi de s'interroger chaque année sur la pertinence du bon fonctionnement des processus internes qui concourent à la sauvegarde de ses actifs et préserve ainsi la valeur d'INEA et sa réputation.

Dans cette perspective, Foncière INEA a vérifié qu'elle effectuait bien, 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, savoir :

- 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 projets de cessions d'immeubles (comme des cessions de participations), de constitution de sûretés, cautions, avals ou garanties donnés au nom de la Société ont bien été autorisés après examen par le Conseil de surveillance ;
- 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'effectuent 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.

La liste ci-après fait une synthèse sur les rôles et missions des différents acteurs intervenant dans les dispositifs de gestion et de contrôle appliqués par la Société, savoir :

- 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 a co-investi en 2012 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.

Rappelons qu'un expert-comptable indépendant est en charge de l'enregistrement comptable de l'ensemble des flux et soulignons à nouveau que les Commissaires aux comptes sans être partie prenante dans ces dispositifs prennent connaissance des travaux de l'audit interne. Leurs

vérifications sont organisées moyennant 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. Ils présentent leurs observations sur le rapport du Président, s'agissant 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. Ils fournissent en outre une attestation sur l'établissement des autres informations requises par la loi.

Citons, à titre d'exemple, leur intervention en novembre 2012 dans le cadre de leur mission de commissariat aux comptes, sur le processus de valorisation des actifs immobiliers de Foncière INEA dans le but de déterminer la nature et l'étendue des procédures d'audit des Commissaires aux comptes lors de leur intervention sur les comptes clos au 31 décembre 2012 et sur les processus liés aux charges d'exploitation, au financement et à la gestion locative.

Dans le processus leur incombant de certifier les comptes, ils sont à même d'identifier au cours de l'exercice la survenance de risques significatifs et/ou de 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.

À 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

Comme indiqué plus haut, Foncière INEA, pour identifier et recenser ses risques au titre de l'exercice 2012, a utilisé le support écrit de l'AMF intitulé « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ».

Notons aussi au passage qu'elle a eu recours, pour se conformer au Code de conduite environnemental des foncières cotées et réaliser son rapport de responsabilité sociale et environnementale (RSE), aux compétences d'un professionnel qu'elle a chargé de collecter, auprès de ses locataires et gestionnaires de ses biens immobiliers, les différentes données attachées aux paramètres la concernant liés aux questions environnementales. Elle a ainsi obtenu des indicateurs chiffrés pertinents lui permettant d'analyser d'une manière fiable et continue la performance énergétique et environnementale de ses immeubles. Elle s'est ainsi dotée de moyens supplémentaires pour assurer un suivi continu et une évaluation claire de l'impact de ses activités sur l'environnement, dresser des constats et se prémunir des risques y attachés éventuellement détectés (cf. le rapport RSE figurant dans le rapport du Directoire au paragraphe 1.7 auquel il est fait renvoi express).

Foncière INEA a procédé au titre de l'exercice 2012 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 les sociétés GEST et Bagan AM ;
- 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 »).

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 de chaque risque recensé, du degré estimé de maîtrise de celui-ci en cas de survenance, en tenant compte le cas échéant des expériences passées. Il est rappelé que 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.

À ce jour, le processus d'identification des risques et l'organisation actuelle dédiée à cette recherche atteignent un juste niveau et ont utilement fonctionné, puisque la Société n'a aucun dommage majeur à déplorer à ce titre pouvant influencer sur sa situation financière et ses comptes.

La poursuite en continu de son développement malgré le contexte actuel du marché d'INEA révèle une gestion efficace par la Société du « risque » en général.

Des dispositifs ont été mis en place pour identifier les principaux risques pouvant affecter le processus d'établissement des comptes.

Foncière INEA externalise l'ensemble de ce processus auprès d'un cabinet d'expertise comptable qui se fait fort de veiller à l'évolution des normes comptables ainsi qu'aux recommandations AMF en la matière pour appliquer l'ensemble des réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

Elle s'appuie en outre deux cabinets d'audit de grand renom, ce qui est une garantie supplémentaire s'agissant de la surveillance à mener sur le processus comptable de la Société.

Dans le cadre comptable, la corrélation des risques pouvant se réaliser en cascade est prise en compte, mais cet effet est rare pour le type d'activité de Foncière INEA.

2.4 Élaboration et traitement du contrôle interne comptable et financier

Le contrôle interne comptable et financier de la Société a été analysé par le Comité d'audit qui est un acteur clé dans ce domaine et qui a utilisé à cette fin les deux questionnaires relatifs aux principes généraux du contrôle interne contenus dans le guide précité de l'AMF « Le Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ».

Ces outils ont permis au Comité d'audit de nourrir sa réflexion et d'orienter ses divers contrôles autour des questions essentielles en matière de contrôle interne et de gestion des risques, compte tenu de la structure et des activités de la Société.

Le Comité d'audit a pu interroger (comme il le souhaitait) tous les acteurs de l'information comptable et financière et a reçu les réponses qu'il attendait. Notamment, le Comité d'audit a souhaité connaître en détail l'ensemble des méthodologies sur lesquelles reposent les expertises immobilières et la valorisation de marché de la dette et des instruments financiers. De même, le Comité d'audit a été informé des travaux mis en œuvre pour répondre à la nouvelle réglementation en matière de responsabilité sociétale et environnementale (RSE).

Il a ainsi 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.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'à cette fin, 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 ;
- 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 Comité d'audit a en outre validé l'existence du processus de préparation à la charge du Directoire des communiqués de presse destinés aux analystes financiers, investisseurs, etc. 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 intégrées globalement dans les comptes consolidés, savoir :

- 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 (détenue par INEA à hauteur de 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.

Cependant INEA effectue par précaution un contrôle interne sur ces 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 2013, aient débattu sur le projet du présent rapport, en y apportant des modifications sur certains points.

3 Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

Il est rappelé en conformité avec l'article L. 225-37 du Code de commerce, 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.

Il a été institué (sous l'article 16 des statuts) un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L.225-123 du Code de commerce.

Ce droit de vote double est plafonné à 20 % pour un même actionnaire (sous certaines conditions fixées à l'article 16 précité).

4 Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

Les jetons de présence des membres du Conseil de surveillance (et du Censeur) ainsi que ceux du Comité d'audit sont votés par les actionnaires. Ils sont ensuite répartis selon les précisions visées au paragraphe 1.4 ci-dessus du présent rapport.

Le Directoire ne perçoit aucune rémunération de Foncière INEA. Il est rémunéré par la société GEST, qui facture elle-même Foncière INEA au titre du contrat de prestation de services passé entre ces deux sociétés. Toutes informations sont données dans le rapport de gestion de la Société sous le paragraphe 2.3.1 « Rémunération du Directoire ».

La Société a créé en 2012 un comité *ad hoc* des rémunérations (composé de Messieurs Jean-Louis Fort, Pierre et Jean Belmudes, Éric Grabli, Daniel Fruchart et Marc-Olivier Laurent) chargé de faire une proposition au conseil sur la rémunération du Président du conseil.

Il est rappelé en effet que Foncière INEA n'a versé aucune rémunération au Président du conseil au titre des exercices précédents (ni aucun avantage en nature, indemnité liée au départ à la retraite et en cas de départ, jetons de présence au conseil, actions de performance ou options).

Au regard de la présidence sans discontinuité de la Société par Monsieur Alain Juliard, exercée par celui-ci avec expertise, le conseil du 13 février 2012 a estimé cohérent de verser au Président du conseil, à compter du 1^{er} janvier 2012, une rémunération fixe établie sur la base raisonnable et mesurée telle que le Comité *ad hoc* des rémunérations l'avait suggérée.

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

Foncière INEA effectue une vérification périodique de la structure de ses démarches et procédures de contrôle interne et de gestion des risques, n'ignorant pas que l'efficacité de ces dernières, en permettant de détecter et de traiter tout risque majeur, a une incidence directe sur la création de valeur, sur la préservation des actifs de la Société, sa réputation et la confiance de ses actionnaires sur le titre INEA.

Elle entend poursuivre l'actualisation de la cartographie de ses risques et accentuer ses diligences en matière de contrôle interne afin de se prémunir de toute déficience majeure dans ce dispositif conformément à l'objectif qu'elle s'est fixée.

Signalons enfin que le présent rapport a été approuvé par le Conseil de surveillance du 13 février 2013 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 2012)

FONCIERE INEA

7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers
Capital social : € 67 610 249,41

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 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 2012.

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.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 66

3.2 INVESTISSEMENTS 66

3.2.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices	66
3.2.2 Investissements en cours de réalisation	68

3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (RFA) 68

3.3.1 Bilan	68
3.3.2 Compte de résultat	68
3.3.3 Engagements hors bilan	69
3.3.4 Analyses	69

3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012 (RFA) 70

3.4.1 Bilan	70
3.4.2 Compte de résultat	70
3.4.3 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	70
3.4.4 Activités en matière de recherche et développement	71

3.5 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES (RFA) 71

3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS 71

3.7 DIVIDENDES 72

3.7.1 Dividendes versés au cours des cinq derniers exercices	72
3.7.2 Politique de distribution de dividendes	72
3.7.3 Proposition d'affectation du résultat	72
3.7.4 Proposition offerte aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions	74
3.7.5 Quitus aux mandataires sociaux	74

3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR 74

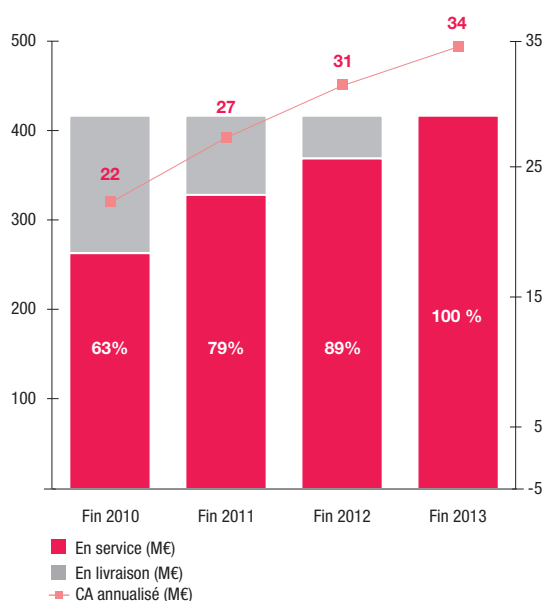
3.8.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	74
3.8.2 Perspectives d'avenir	75
3.8.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	75

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

Au 31 décembre 2012, 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 464 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à la date d'introduction en Bourse de la Société (novembre 2006).

Pour l'année 2012, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 25 418 milliers d'euros (comptes consolidés) contre 25 601 milliers d'euros pour l'année 2011.

Les recettes locatives générées par le patrimoine constitué au 31 décembre 2012 devraient atteindre les 34 millions d'euros d'ici fin 2013 sur une base annualisée.



3.2 INVESTISSEMENTS

3.2.1 INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Foncière INEA a connu une forte croissance au cours des 3 derniers exercices, notamment sous l'effet des livraisons d'immeubles. Ainsi :

- 19 immeubles et 51 100 m² nouveaux sont entrés au patrimoine en 2010 ;
- 15 immeubles et 44 788 m² nouveaux en 2011 ;
- et 12 immeubles et 21 159 m² nouveaux en 2012.

Les immeubles acquis en 2010 et 2011 sont décrits dans les documents de référence relatifs respectifs à ces deux exercices.

Pour l'année 2012, les acquisitions et livraisons ont porté sur les actifs suivants :

- 16 141 m² de bureaux répartis sur 3 immeubles situés à Lormont (33), Lyon St Priest et Lyon Gerland, acquis en pleine propriété ;
- 5 018 m² (pour sa quote-part) de bureaux et locaux d'activité répartis sur 9 immeubles acquis en co-investissement avec Foncière de Bagan.

Au cours de l'année, Foncière INEA a procédé pour 10,7 millions d'euros à l'arbitrage des actifs suivants :

- immeuble de bureaux Nancy Victor (3 759 m²) ;
- immeuble B du site de Nancy Brabois (1 146 m²) ;
- et dernier lot du bâtiment E du site Marseille (161 m²).

Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value brute de 2,0 millions d'euros, faisant ressortir un taux de capitalisation moyen de 7,5 % (en phase avec le niveau des expertises du 31 décembre 2011) :

- l'immeuble Nancy Victor a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 19 décembre 2012 ;



- l'immeuble Nancy Braboïs B, a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 09 mars 2012 ;



- le dernier lot du bâtiment E du site Marseille a été cédé et l'emprunt afférent remboursé le 13 novembre 2012.

Expertise du Patrimoine et ANR

La campagne d'expertise menée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION et DTZ Valuation France en décembre 2012 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 2012, la valeur de reconstitution (droits compris) des actifs expertisés y compris ceux mis en équivalence ressort ainsi à 445 millions d'euros, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,50 % (contre 7,53 % au 31 décembre 2011).

La valeur du patrimoine global de 464 millions d'euros comprend :

- la valeur des immeubles expertisés, droits compris, de 445 millions d'euros ;
- et la valeur d'acquisition des immeubles à livrer non expertisés, de 19 millions d'euros.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille enregistre une hausse de 1,8 %. Elle s'explique à 67 % par l'augmentation des valeurs locatives et à 33 % par la compression des taux de rendement.

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.

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

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 correspondant aux frais d'acquisition à considérer (1,80 % pour les actifs de moins de 5 ans, 6,20 % pour les autres).

Les NNNAV au 31 décembre 2012 sont les suivants :

NNNAV EPRA – € par action ⁽¹⁾	31/12/2012	31/12/2011 ⁽²⁾	Δ 12 mois
Nombre d'actions	4 652 247	4 132 261	+ 13 %
hors droits	47,5	45,1	+ 5 %
droits compris	50,7	48,2	+ 5 %

(1) Nombre d'actions ordinaires – actions détenues en propre.

(2) Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

Les NNNAV par action au 31 décembre 2012 sont en progression de 5 % sur 12 mois, malgré un accroissement du nombre d'actions de 13 %. Cette hausse 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 27 mars 2013 (34,38 euros) présente une décote de 27 % à 32 % par rapport aux NNNAV (cf. paragraphe 2.1.6.1.11 ci-après).

3.2.2 INVESTISSEMENTS EN COURS DE RÉALISATION

Le seul investissement en cours de réalisation est l'opération menée à Aix-en-Provence, et concerne des immeubles de bureaux « nouvelle génération » de type BBC (bâtiment basse consommation) à énergie positive, acquis en l'état futur d'achèvement auprès de NEXITY.

3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS RFA

Il est rappelé qu'en 2011 (soit quatre ans après son introduction en Bourse) Foncière INEA, compte tenu de la résistance avérée des marchés régionaux, a opté avec prise d'effet à compter du 1^{er} janvier 2011 pour la méthode de la juste valeur.

3.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2012, le montant net des actifs non courants s'élève à 401,5 millions d'euros, contre 365,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2011 ce qui représente une augmentation de 9,73 %, tandis que les actifs courants ressortent à 9,8 millions d'euros, à rapprocher de 21,2 millions d'euros en 2011.

Ces derniers correspondent notamment aux clients pour 6,5 millions d'euros contre 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2011 et aux équivalents de trésorerie pour 2,9 millions d'euros, contre 14,3 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Il en ressort au 31 décembre 2012 un actif total de 411,3 millions d'euros, contre 387,1 millions d'euros l'an passé.

Au 31 décembre 2012, les capitaux propres consolidés se montent à 201,5 millions d'euros, à comparer à 170,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2011.

Les passifs non courants et courants diminuent de 3,05 %, passant de 216,3 millions d'euros au 31 décembre 2011 à 209,7 millions d'euros au 31 décembre 2012.

3.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

En 2012, Foncière INEA stabilise ses principaux agrégats opérationnels, malgré le ralentissement économique ambiant.

Le chiffre d'affaires s'établit à 25,4 millions d'euros, en baisse de 0,8 % par rapport aux réalisations de l'exercice précédent qui atteignaient 25,6 millions d'euros. En tenant compte des loyers issus des opérations de co-investissement réalisées avec Foncière de Bagan (comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence – norme IFRS), les revenus locatifs s'élèvent à 28,1 millions d'euros, en croissance de 6 %.

Au 31 décembre 2012, le résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles s'établit à 17,6 millions d'euros, en progression de 4,1 % par rapport à l'an passé, alors que le résultat opérationnel net ressort à 24,6 millions d'euros contre 26,6 millions d'euros en 2011.

La revalorisation du patrimoine se poursuit. En atteste la prise de valeur engrangée au cours de l'exercice (+ 7,0 millions d'euros), dans une proportion cependant moindre (- 28 %) qu'en 2011 (+ 9,7 millions d'euros).

Il en découle un résultat net de 15,7 millions d'euros, en baisse de 9,8 % par rapport à 2011 (17,4 millions d'euros).

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 18 en page 102 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 27 et suiv. « risques opérationnels et environnementaux/risques juridiques/risques de marché »).

3.3.4.2 Analyse de l'activité

Sur une base consolidée, la stagnation du chiffre d'affaires (-0,8 %) traduit la conjoncture économique actuelle et l'attentisme des entreprises. La prise d'effet des nouveaux baux (30 baux signés pour plus de 25 000 m² en 2012) et la hausse des loyers à périmètre constant (+ 1 %) sont venues compenser le manque à gagner lié à la vacance (taux d'occupation au 31/12/12 : 86 %). Celle-ci est essentiellement due à l'allongement des délais de commercialisation, qui a entraîné un vide résiduel sur des immeubles récemment livrés dont les garanties locatives ont pris fin.

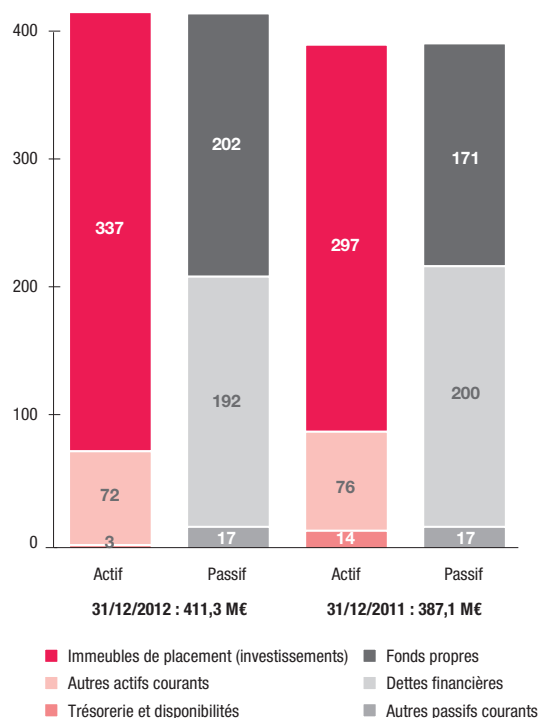
3.3.4.3 Analyse de la rentabilité

Les résultats 2012 confirment la solidité du modèle développé par Foncière INEA consistant à investir sur des actifs neufs en Régions, avec une stabilité des indicateurs opérationnels.

En dépit de la vacance actuelle, la rentabilité des fonds propres s'inscrit à 8,4 %.

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 19 « Stratégie »).



La Société et ses filiales présentent au 31 décembre 2012 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 197,4 millions d'euros.

Le ratio *Loan-to-Value* « LTV » s'élève à 46 % au 31 décembre 2012 contre 49 % en 2011 (respectivement 38 % et 40 % en cas de conversion de l'OCEANE).

Comme indiqué dans le paragraphe 1.8.3.2 ci-avant, Foncière INEA, du fait qu'elle maîtrise son endettement, se conforme aisément aux différents covenants de ses prêts bancaires, à savoir :

	covenants	31/12/2012
LTV ⁽¹⁾	< 70 %	46 %
DSCR ⁽²⁾	> 1,1	1,4
ICR ⁽³⁾	> 1,5	2,7

(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.

(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).

La Société s'assure du respect de ces covenants plusieurs fois dans l'année suite à la réalisation des expertises, qui ont lieu 2 fois par an, au 30 juin et au 31 décembre.

Refinancement bancaire

L'endettement de Foncière INEA est à long terme (durée résiduelle moyenne de 6 ans), amortissable (4 % par an) et sans échéance de remboursement significative avant 2015.

La dette est couverte à près de 95 % contre les fluctuations de taux d'intérêt et le taux moyen au 31 décembre 2012 ressort à 4,5 % (hors OCEANE).

La trésorerie disponible s'élève à 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2012, Foncière INEA a financé 100 % de ses engagements.

3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012 RFA

3.4.1 BILAN

Au 31 décembre 2012, le total du bilan annuel de Foncière INEA ressort à 344,9 millions d'euros contre 334,4 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Les capitaux propres se montent à 147,2 millions d'euros, contre 130,8 millions d'euros au 31 décembre 2011.

3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires net de l'exercice clos le 31 décembre 2012, d'un montant de 24,9 millions d'euros reflète une stabilité par rapport au chiffre d'affaires d'un montant de 24,9 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le résultat net comptable de l'exercice 2012 ressort en un bénéfice de 0,7 million d'euros, à comparer au bénéfice net de 1,2 million d'euros au titre de l'exercice 2011.

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 réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé – son activité (consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers) n'en ayant aucune utilité.

Par ailleurs, la Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

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 2012.

Nous vous invitons par conséquent à le consulter en page 123 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 87 des présentes.

Foncière INEA, dans le cadre des co-investissements réalisés aux côtés de Foncière de BAGAN au cours de l'exercice 2012, a pris une participation de 32,85 % dans le capital de la SCI Couderc (se reporter pour plus d'information en page 114 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

Les informations à communiquer sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de Foncière INEA en application de l'article D 441-4 du Code de commerce sont présentées dans le tableau suivant :

Dettes (en euros)	31/12/2012	31/12/2011
À 30 jours au 31 décembre	433 224	178 703

Ces montants concernent uniquement les fournisseurs d'exploitation. À ces montants s'ajoutent les jetons de présence restant à verser ainsi que les factures non parvenues pour un montant global (au 31 décembre 2012) de 2 292 746 euros (contre 1 827 015 euros au 31 décembre 2011).

3.7 DIVIDENDES

3.7.1 DIVIDENDES VERSES AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions ⁽¹⁾ composant le capital	Nominal
2011	5 195 330 €	4 156 264	14,39
2010	4 987 387 €	4 156 156	14,39
2009	3 831 213 €	3 331 490	14,39
2008	2 986 958 €	2 765 702	14,66
2007	2 986 958 €	2 765 702	14,66

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.

Il est rappelé que l'Assemblée du 11 mai 2012 a décidé le versement d'un dividende optionnel en actions de la Société ou en espèces.

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 2013 au titre de l'exercice 2012), 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, sont 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 sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit 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 sont effectuées par la SAS Messageries Développement dont les actions sont détenues à 22 % par Foncière INEA.

Les sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à une nouvelle contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés (IS), égale à 3 % des montants qu'elles distribuent à compter du 17 août 2012 (deuxième loi de finances rectificative pour 2012). Toutefois, la contribution ne s'applique ni aux distributions payées en actions, ni aux distributions opérées par des SIIC (ou filiales ayant opté pour le régime d'exonération prévu à l'article 208 C du CGI) à d'autres SIIC ayant opté pour le même régime et les détenant à 95 % au moins. De plus, la troisième loi de finances rectificative pour 2012 exonère de la contribution de 3 % toutes les distributions que les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime d'exonération sont tenues d'effectuer pour satisfaire à leurs obligations de distribution (rappelées ci-dessus), quel qu'en soit le bénéficiaire, dont la mise en paiement interviendra entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013. Cette exonération ne s'étend pas, en revanche, aux montants distribués par les SIIC au-delà de leur obligation légale de distribution.

Les dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques).

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 2012 d'un montant de 683 466 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 46 100 euros, ressort en un bénéfice disponible de 729 566 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2012 à 76 721 049 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 5 177 631,75 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 729 566 euros, formerait un résultat distribuable de 5 907 197,75 euros ;

- d'affecter ce résultat total distribuable de 5 907 197,75 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 34 174 euros, (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 729 566 euros),
 - ce qui laisserait un résultat distribuable de 5 873 023,75 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 5 873 023,75 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 695 392 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 177 631,75 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2012 ressortirait donc pour chacune des 4 698 419 actions à 1,25 euro.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2013 (soit 4 698 419) et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions nouvelles émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende en cas d'éventuelles conversions d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (Océanes) qui donneraient droit au dividende précité,
 - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte report à nouveau,
 - le montant distribué sera payable à compter du 28 juin 2013,
 - le paiement du dividende pourra avoir lieu en actions, si l'option y attachée est exercée, sous réserve sur ce dernier point du vote des actionnaires en faveur de la quatrième résolution relative à l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions.

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 actionnaires 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 5 177 631,75 euros, soit pour chacune des 4 698 419 actions un montant unitaire de 1,10 euro (1,1019944687 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 695 392 euros, soit pour chacune des 4 698 419 actions un montant unitaire de 0,15 euro (0,1480055312 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2013, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,15 euro par action), seront obligatoirement 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) ni de l'abattement fixe annuel visé à l'article 158,3-5° du Code général des impôts (cet abattement ayant en toute hypothèse été supprimé par la loi de finances pour 2013 pour les dividendes perçus à compter du 1^{er} janvier 2013).

Ces revenus distribués en 2013 seront assujettis à un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2013 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 31 mars 2013 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2011 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

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 2009	Exercice 2010	Exercice 2011
Nombre d'actions ⁽¹⁾	3 331 490	4 156 156	4 156 264
Dividende net par action	1,15 € ⁽²⁾	1,20 €	1,25 €
Dividende total	3 831 213 €	4 987 387 €	5 195 330 €

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.

(2) Il est précisé que le 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 ressort à 0,49 € par action.

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 à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché à ces dernières et ce, dans le respect de la réglementation applicable aux Océanes.

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

Comme l'an passé, 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 euro 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 12 juin 2013 jusqu'au 20 juin 2013 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 20 juin 2013, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 28 juin 2013.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 28 juin 2013.

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 2013) 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 au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

3.8.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

En 2012, la Société a stabilisé ses principaux agrégats opérationnels, malgré le ralentissement économique actuel.

Le chiffre d'affaires s'établit à 25,4 millions d'euros. En tenant compte des revenus issus des opérations de co-investissement en régions réalisées avec Foncière de Bagan, et directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence (norme IFRS), les revenus locatifs s'élèvent à 28,1 millions d'euros, en croissance de 6 %.

La prise d'effet des nouveaux baux et la hausse des loyers à périmètre constant (+ 1 %) sont venues compenser le manque à gagner lié à la vacance. Celle-ci est essentiellement due à l'allongement des délais de commercialisation, qui a entraîné un vide résiduel sur des immeubles récemment livrés dont les garanties locatives ont pris fin.

Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation au 31/12/12 s'élève à 86 %.

En 2012, l'activité locative a été très soutenue, avec 30 baux signés pour plus de 25 000 m² (soit 3,6 millions d'euros de loyers supplémentaires sur une base annualisée) et le niveau des impayés est demeuré très faible (< 1 % du CA).

Seuls 11 % du patrimoine de Foncière INEA reste encore à livrer à fin 2012. Ces immeubles sont déjà pré loués à 100 %.

Foncière INEA entend poursuivre en 2013 sa stratégie de développement sur les marchés régionaux, tout en arbitrants ses actifs « mûrs ».

3.8.2 PERSPECTIVES D'AVENIR

Foncière INEA a procédé en 2012 au renforcement de ses fonds propres à hauteur de 21,5 millions d'euros, via le paiement d'une partie du dividende en actions (0,9 million d'euros), la conversion en actions d'un bloc d'OCEANE (2,7 millions d'euros) et l'exercice partiel des BSA (bons de souscription d'actions) émis en 2010, pour 17,9 millions d'euros. Les fonds propres s'élèvent ainsi à 202 millions d'euros au 31/12/12.

L'entrée au capital d'un nouvel actionnaire, le groupe Crédit Agricole Brie Picardie, 3^e caisse régionale du Crédit Agricole (3,3 % du capital), et le renforcement du groupe Malakoff Médéric (via son OPCI Vivaldi), désormais 2^e actionnaire de Foncière INEA (14,5 % du capital), ont marqué cette année 2012.

Le renforcement des fonds propres est un des éléments clefs du développement de Foncière INEA.

Dans un environnement immobilier marqué par une aversion au risque prononcée de la part des investisseurs, Foncière INEA dispose aujourd'hui d'un patrimoine d'actifs neufs ou récents, répondant aux besoins des utilisateurs. Le marché locatif actuel est favorable à Foncière INEA : l'offre de produits de qualité, plébiscitée par les locataires, se raréfie.

Dans ce contexte, Foncière INEA est bien positionnée.

En 2013, la Société entend continuer à accompagner le développement économique des grandes métropoles régionales françaises ; tout en pensant que conviction, savoir-faire des équipes et gestion active seront des qualités qui prévaudront tant dans le contexte actuel que dans ses évolutions possibles.

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

À 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 2012.

COMPTES CONSOLIDÉS RFA

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	78	4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	81
4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	79	4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	82
4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	80	4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	106

Les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document de référence :

- les comptes consolidés 2010 figurant aux pages 181 à 218 et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 239 à 241 du Document de référence de l'exercice 2010 déposé auprès de l'AMF le 4 avril 2011, sous le numéro D. 11-0231 ;
- les comptes consolidés 2011 figurant aux pages 66 à 91 et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 92 à 93 du Document de référence de l'exercice 2011 déposé auprès de l'AMF le 3 avril 2012, sous le numéro D. 12-0268.

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2012

COMPTE DE RÉSULTAT AU FORMAT EPRA

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2012	31/12/2011*
Loyers bruts	4	25 418	25 601
Charges locatives	5	(5 355)	(5 159)
Loyers nets		20 063	20 442
Autres produits		-	-
Frais de fonctionnement	5	(4 657)	(4 894)
EBITDA		15 406	15 548
Dotation aux amortissements hors immeubles		(36)	(30)
SME	10	1 300	1 105
EBIT		16 670	16 623
Résultat des cessions d'actifs	9.1	930	256
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		17 600	16 879
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des SME	9 & 10	7 035	9 748
Résultat opérationnel net		24 635	26 627
Produits financiers	6	611	683
Charges financières	6	(9 912)	(10 212)
Résultat avant impôt		15 334	17 098
Impôt sur les résultats		332	329
RÉSULTAT NET		15 666	17 427
Résultat par actions (euros)		3,65	4,22
Résultat dilué par actions (euros)		3,45	3,90

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

Résultat global	Notes	31/12/2012	31/12/2011*
Résultat de la période		15 666	17 427
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	251	(1 508)
Total des autres éléments du résultat global		251	(1 508)
RÉSULTAT GLOBAL		15 917	15 919

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2012

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2012	31/12/2011*
Actif			
Immobilisations incorporelles		9	5
Immobilisations corporelles	9	43	64
Immeubles de placement	9	369 311	336 566
Participations dans des entreprises associées	10	19 554	17 569
Autres actifs financiers	11.1	10 607	10 026
Impôts différés actifs	15	1 994	1 662
Total actifs non courants		401 518	365 892
Clients et autres débiteurs	11.2	6 514	6 604
Créances d'impôt sur le résultat	12.2		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	2 888	14 340
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3	366	290
Total actifs courants		9 768	21 234
TOTAL ACTIF		411 286	387 126
Capitaux propres			
Capital social	13	66 946	59 463
Primes d'émission	13	75 922	67 376
Réserves		43 014	26 502
Résultat de la période		15 666	17 427
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		201 548	170 768
Intérêts minoritaires		1	-
Capitaux propres		201 549	170 768
Passif			
Dettes financières	14	192 420	199 789
Total passifs non courants		192 420	199 789
Fournisseurs et autres créditeurs	16	5 838	6 559
Dettes d'impôts sur le résultat			
Autres dettes financières	14	11 107	10 010
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés		372	-
Total passifs courants		17 317	16 569
TOTAL PASSIFS		209 737	216 358
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		411 286	387 126

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2012	31/12/2011*
Résultat net consolidé		15 666	17 427
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		39	101
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(7 035)	(9 748)
+/- Charges et produits calculés liés aux <i>stock-options</i> et assimilés		0	0
-/+ Autres produits et charges calculés		0	(48)
-/+ Plus et moins-values de cession		(930)	(737)
-/+ Profits et pertes de dilution		0	0
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(1 300)	(1 105)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		6 440	5 890
+ Coût de l'endettement financier net		9 867	10 135
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(332)	(329)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		15 975	15 696
Impôt payé		0	0
Intérêts payés		(9 900)	(10 074)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		513	2 035
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		6 588	7 657
Acquisitions d'immobilisations corporelles	9		
Acquisitions d'immeubles de placement	9	(35 602)	(45 181)
Cessions d'immeubles de placement		10 297	21 923
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise		(397)	(2 889)
Dividendes reçus des sociétés mis en équivalence		434	227
Titres de placement nantis		0	0
Autres investissements financiers		(2 261)	(7 004)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(27 529)	(32 924)
Augmentations de capital	13	18 973	4
Frais imputés sur la prime d'émission		(35)	(20)
Achats et reventes d'actions propres		(803)	234
Résultat sur actions propres			
Remboursements d'emprunts		(13 113)	(14 535)
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(5 149)	(4 957)
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Augmentation des dettes financières	15	9 618	37 616
Actif financier			
Flux de trésorerie des activités de financement		9 491	18 342
Variation nette de trésorerie		(11 450)	(6 925)
Trésorerie à l'ouverture		14 339	21 265
Trésorerie à la clôture		2 888	14 339

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
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 publié		59 463	67 376	37 842	(11 236)	18 515	171 962	1	171 963
Correction JV des immeubles de placement des sociétés du périmètre Foncière de Bagan (MEQ) ⁽¹⁾				(107)		(1 088)	(1 195)		(1 195)
Total au 31 décembre 2011 retraité		59 463	67 376	37 735	(11 236)	17 427	170 766	1	170 768
Variations de capital (ABSA)		7 802	13 014				20 815		20 815
Opérations sur titres auto-détenus		(319)	(484)				(803)		(803)
Variation de Swap (Inéa)					509		509		509
Variation de Swap (SCI)					(258)		(258)		(258)
Affectation du résultat 2011				17 427		(17 427)			
Distribution de dividendes			(3 984)	(1 166)			(5 149)		(5 149)
Résultat Net de la période						15 666	15 666		15 666
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission									
Total du résultat global									
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012		66 946 ⁽²⁾	75 922	53 997	(10 984)	15 666	201 547	1	201 548

(1) Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

(2) Correspond au capital social diminué du montant en valeur nominale des actions propres (664 K€) détenues par INEA au 31 décembre 2012 (cf. note 14).

4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2012

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 situé au 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 67 610 249,41 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris. Au cours de l'exercice 2012, INEA a réalisé plusieurs augmentations de capital pour un montant de 7 065 979,26 euros en valeur nominale dont 416 676,84 euros liés à la distribution de dividende en actions, 735 962,16 euros liés à la conversion d'une partie de l'emprunt obligataire et 5 913 340,26 euros liés à l'exercice des BSA arrivés à échéance au 30 septembre 2012.

- Les immeubles livrés au titre de l'année 2012 concernent 3 opérations soit 4 bâtiments pour un total de 42 151 milliers d'euros Bordeaux Signal d'une superficie de 3 781 m² ;
- Lyon Saint Priest d'une superficie de 5 420 m² ;
- Lyon Sunway d'une superficie de 6 940 m².

Les cessions ont porté pour 10 652 milliers d'euros sur :

- le bâtiment B de l'immeuble de Villiers – Nancy Brabois d'une superficie de 1 146 m² ;
- le dernier lot du bâtiment E de Marseille – Les Baronnie d'une superficie de 161 m² ;
- la totalité de l'immeuble de Nancy Victor d'une superficie de 3 759 m².

Une promesse de vente portant sur 261,95 m² Carrez du bâtiment E de Lille – Eurasanté a été signée au cours du mois de décembre 2012 pour un montant de 375 milliers d'euros.

Les principales opérations figurant à l'actif au 31/12/2012 sont les suivantes :

1. Montpellier – Pérols – 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-Étienne/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 ;
- 24. SPB Le Havre ;
- 25. St Ouen Staci 1 et 4 ;
- 26. St Jean d’Illac ;
- 27. St Denis ;
- 28. Rennes Val d’Orson ;
- 29. Mérignac ESG ;
- 30. Crèche Plateau des Signes ;
- 31. Tours – Centrale gare ;
- 32. Nantes Cambridge ;
- 33. MAN Avrillé ;
- 34. 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 ;
- 47. Bordeaux Signal ;
- 48. Lyon Saint Priest.

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.

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

Aucune nouvelle interprétation et aucune nouvelle norme ne sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2012. Le seul amendement de normes entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2012, qui ne trouve pas à s’appliquer à Foncière INEA est l’amendement à la norme IFRS 7 – Informations à fournir sur les transferts d’actifs financiers.

Les principales normes et interprétations adoptées par l’Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliqués par anticipation au 31 décembre 2012 et qui pourraient trouver à s’appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global ;
- amendement IAS 19 – Avantages du personnel ;
- amendement IAS 12 – Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations sur les participations dans d'autres entités ;
- IFRS 13 – Évaluation à la juste valeur ;
- divers amendements à IAS 27, IAS 28, IAS 32 et IFRS 7.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC, non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2012 (donc non applicables à cette date mais pouvant faire l'objet d'une application anticipée sous certaines conditions) et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Information comparative ;
- amendement IAS 32 – Taxes sur distributions liées aux porteurs d'instruments de capitaux propres et coûts de transaction différés.

Foncière INEA a choisi de ne pas appliquer par anticipation ces normes et interprétations. Foncière INEA n'a notamment pas anticipé l'amendement à IAS 1 qui introduit la nécessité de distinguer au sein des autres éléments du résultat global (éléments constitutifs des capitaux propres) ceux qui seront ultérieurement reclassés en résultat net et ceux qui ne le seront pas. L'amendement à IAS 19 ne trouve pas à s'appliquer à Foncière INEA.

L'application de ces nouveaux textes ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés de Foncière INEA. L'application de ces nouveaux textes sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation par la direction de Foncière INEA.

Les normes ou interprétations publiées mais non applicables dans les états financiers consolidés de Foncière INEA car non adoptés au 31 décembre 2012 par l'Union européenne ni ne faisant l'objet d'une recommandation spécifique de l'AMF sont les amendements à IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 Révisé – Sociétés d'investissement et IFRS 9 – Instruments financiers.

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 2.1.5.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de 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 du 13 février 2013.

2.1.2.1 Application de la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements, d'estimations comptables et erreurs »

Lors de l'élaboration de ses comptes consolidés au 31 décembre 2012, INEA a identifié une erreur de calcul lors du changement de méthode comptable au 1^{er} janvier 2011 qui a consisté à opter pour la comptabilisation de ces immeubles selon le modèle de juste valeur. Cette erreur de calcul porte sur la variation de juste valeur des immeubles détenus, par les SCI et la SNC Bagan, consolidées par mise en équivalence.

Cette erreur, jugée significative, affecte les comptes consolidés établis au titre des exercices clos les 31 décembre 2011, approuvés par l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2012.

Conformément à IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », les comptes des exercices clos les 31 décembre 2011 ont été retraités comme si l'erreur avait été corrigée au premier jour de la première période présentée.

Les impacts des retraitements sont présentés ci-après.

Passages des comptes publiés aux comptes retraités

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011 Publié	Correction du calcul de la variation de JV des IP des sociétés MEQ	31/12/2011 retraité
EBITDA	15 548		15 548
SME	1 105		1 105
EBIT	16 623		16 623
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles	16 879		16 879
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des SME	10 836	-1 088	9 748
SME			
Résultat opérationnel net	27 715	- 1 088	26 627
Résultat avant impôt	18 186	- 1 088	17 098
RÉSULTAT NET	18 515	-1 088	17 427
Résultat par actions <i>(euros)</i>	4,48		4,22
Résultat dilué par actions <i>(euros)</i>	4,12		3,90

BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011 Publié	Correction du calcul de la variation de JV des IP des sociétés MEQ	31/12/2011 retraité
Actif			
Immeubles de placement	336 566		336 566
Participations dans des entreprises associées	18 764	-1 195	17 569
Autres actifs financiers	10 026		10 026
Total actifs non courants	367 087	-1 195	365 892
Total actifs courants	21 234		21 234
TOTAL ACTIF	388 321	- 1 195	387 126
Capitaux propres			
Capital social	59 463		59 463
Primes d'émission	67 376		67 376
Réserves*	26 609	-107	26 502
Résultat de la période	18 515	-1 088	17 427
Capitaux propres part du Groupe	171 963	-1 195	170 768
CAPITAUX PROPRES	171 963	-1 195	170 768
Total passifs non courants	199 789		199 789
Total passifs courants	16 569		16 569
TOTAL PASSIFS	216 358		216 358
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	388 321	-1 195	387 126

* - 107 k€ correspondent à l'incidence sur l'ouverture au 1^{er} janvier 2011 lié au changement de méthode.

La correction du calcul de variation de juste valeur n'a pas eu d'impact sur les flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Les comptes 2011 présentés en comparatifs dans les états financiers 2012 sont les comptes retraités.

2.1.3 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 présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un 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, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au *pro rata* de leurs justes valeurs.

Voici la liste des entités dans le périmètre de consolidation du Groupe :

Sociétés	Siège social	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		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*	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 ACTIVITÉ	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 %	MEQ	32,85 %
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI NANTES	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI COUDERC	7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	Néant	Néant

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

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

NA : non applicable.

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

Comme indiqué dans la note 2.2.11, 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 2012 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

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. Depuis le 1^{er} janvier 2011, Foncière INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

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, y compris celles liées aux cessions, sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

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 Valuation et la société DTZ Valuation France 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 placements ».

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 placement

L'ensemble du parc immobilier de Foncière INEA a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2012, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION et DTZ VALUATION FRANCE.

Les immeubles ont été évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de sa typologie, ou dans des cas particuliers par actualisation des flux futurs (DCF).

La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 6,24 % et 8,99 %.

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,50 %.

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

2.2.4 Reconnaissance du revenu

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués 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.

Au 1^{er} janvier 2012, la dépréciation du poste client était de 251 milliers d'euros et une dépréciation complémentaire du poste client pour un montant total de 3 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2012.

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. À 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 après autorisation du Conseil de surveillance puis décision du Directoire lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

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

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

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. 2.2.10. ci-dessous).

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

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

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

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.

À 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).

Dans le cadre de cette opération, un BSA était attaché à 1,05 action nouvelle et permettait de souscrire, à une action nouvelle à émettre au prix de 38,76 euros. Ils étaient 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.

Ces BSA sont arrivés à échéance au 30 septembre 2012 et donné lieu à une levée de fonds de 17 911 milliers d'euros dont 11 844 milliers d'euros d'augmentation de capital de et 6 067 milliers d'euros de prime d'émission.

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-baux immobiliers 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 :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
2. 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 transluide 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 en est de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est 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 comptabilisés 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 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 2 888 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (contre 14 339 milliers d'euros au 31 décembre 2011) 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 7 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation quasiment 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 4,51 % (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts bancaires est de 9,66 ans pour les emprunts à taux fixe et 5,84 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2012.

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 quasi-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 loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 5 355 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Le loyer net correspond au revenu net de charges locatives engagées par INEA et refacturées au locataire.

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.

Paiements minima futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Moins d'1 an	20 460	18 565
De 1 à 5 ans	40 507	36 606
Plus de 5 ans	5 134	3 816
PAIEMENTS MINIMAUX	66 101	58 987

NOTE 5 AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Honoraires de gestion (Gest)	2 554	2 500
Autres charges d'exploitation	2 103	2 394
TOTAL	4 657	4 894

Ce poste comprend les frais de fonctionnement et notamment les charges non refacturées liées à la vacance et les honoraires divers, hors les impôts et taxes, dotations aux provisions, et autres charges opérationnelles courantes.

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Rémunération des placements	611	683
Part inefficace sur instruments de couverture	3	25
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat		
SOUS-TOTAL	614	708
Intérêts sur emprunts bancaires	(9 915)	(10 237)
SOUS-TOTAL	(9 915)	(10 237)
TOTAL	(9 301)	(9 529)

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>	31/12/2012	31/12/2011*
Résultat avant impôt	15 666	17 427
Impôt théorique calculé au taux légal	5 222	5 809
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	(5 554)	(6 138)
Impôt effectif	(332)	(329)

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

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.

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 2012, 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, 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.

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011*
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	15 666	17 427
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 296 658	4 132 261
Résultat de base par action (en €/action)	3,65	4,22

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

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.

À noter que l'émission des Océanes a un effet dilutif, au cours de l'exercice, sur le résultat dilué par action.

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011*
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	15 666	17 427
Ajustements par type d'actions dilutives	2 125	2 243
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	17 791	19 670
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 296 658	4 132 261
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger	863 099	910 894
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	5 159 757	5 043 155
Résultat dilué par action (en €/action)	3,45	3,90

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

NOTE 9 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ⁽¹⁾	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
À 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
À la clôture 31/12/2011 (valeurs brutes)	57 247	252 379	9 139	318 765	175	175
Variation de Juste Valeur en 2011 ⁽³⁾		10 013	0	10 013		
JV N-1 suite au reclassement des ADC en N ⁽²⁾		2 673		2 673		
Variation de Juste Valeur en 2011 ⁽³⁾ & ⁽⁴⁾		(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)
À la clôture au 31/12/2011	57 247	269 549	9 770	336 566	64	64

(1) Dont reclassement compte à compte.

(2) Correspond à la juste valeur des immeubles en actifs destinés à être cédés en 2010, et reclassés en immeubles de placements.

(3) La variation de juste valeur de l'exercice comptabilisée par résultat en 2011, correspond aux 10 013 – 2 624 milliers d'euros.

(4) Les 1 459 milliers d'euros sont la juste valeur en N-1, correspondant aux immeubles en cours de construction et livrés en 2011.

Au 31 décembre 2012

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ⁽¹⁾	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
Au 01/01/12	57 247	269 549	9 770	336 566	64	64
À l'ouverture (valeurs brutes)	57 247	252 379	9 139	318 765	175	175
Augmentations	8 471	34 560	439	43 470	0	0
Diminutions	(1 794)	(7 630)	(7 833)	(17 257)	(7)	(7)
À la clôture 31/12/2012 (valeurs brutes)	63 924	279 309	1 745	344 978	168	168
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2012 (+) ⁽¹⁾		6 621	2 375	8 996		
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2012 (-) ⁽¹⁾		(660)		(660)		
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2012 (-) ⁽¹⁾		(1 429)		(1 429)		
JV N-1 suite au reclassement des ADC en N ⁽¹⁾		(375)		(375)		
Cumul amortissements au 01/01/12					(111)	(111)
Dotations					(27)	(27)
Reprise/diminutions					13	0
Cumul Amortissements à la clôture					(125)	(138)
À la clôture au 31/12/2012	63 924	302 065	4 751	370 740	43	30

(1) Variation de juste valeur des immeubles de placements des sociétés intégrées pour 6 532 K€ comptabilisée dans la rubrique « solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des sociétés mises en équivalence » du compte de résultat

9.1 Résultat des cessions d'actifs

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

(en milliers d'euros)	31/12/2012
Prix de cession	10 652
Coût d'acquisition	(9 358)
Frais de cession	(364)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	930

Après reprise de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2011, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à - 499 milliers d'euros :

(en milliers d'euros)	31/12/2012
Résultat des cessions d'actifs	930
Juste valeur au 31 décembre 2011 des actifs cédés reprise dans le solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements	(1 429)
IMPACT SUR LE RÉSULTAT NET DES CESSIONS D'ACTIFS	(499)

NOTE 10 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011*
Au 1^{er} janvier	17 569	10 998
Messagerie Développement	804	625
SCI Bagan Toulouse Parc du Canal	43	125
SCI Bagan Toulouse Capitouls	176	62
SCI Bagan Lyon Bron	25	(480)
SCI Bagan Île de France Activité	67	136
SCI Bagan Île de France Bureaux	7	(136)
SCI Bagan Île de France Paris	(1)	(1)
SCI Bagan Île de France Sud-Est	81	(126)
SCI Bagan Villebon	91	841
SCI Bagan Limoges	(50)	278
SCI Bagan Lyon Stella	75	974
SCI Bagan Marseille	51	1 449
SCI Bagan Nantes	89	904
SCI Bagan Lyon	(60)	837
SCI Bagan Orléans	13	392
SCI Bagan SNC Bagan	433	691
SCI Bagan Couderc	140	0
Au terme de la période	19 553	17 569

* Comptes retraités (cf. note 2.1.2.1).

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation de 22 % de Foncière INEA dans Messagerie Développement et à celle de 32,85 % dans la SNC Bagan et les SCI.

La variation de juste valeur au 31 décembre 2012, des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique « solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des sociétés mises en équivalence » du compte de résultat pour un montant de + 503 milliers d'euros.

Les immeubles de placement au bilan des sociétés mises en équivalence sont dorénavant évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2011, le poste « participation dans des entreprises associées » présentait un solde de 17 569 milliers d'euros, contre 19 553 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

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 ».

NOTE 11 ACTIFS FINANCIERS

11.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Créances rattachées aux participations	10 323	8 985
Autres actifs financiers	284	1 041
TOTAL	10 607	10 026

La variation de ce poste provient, essentiellement de la hausse des avances effectuées aux SCI mises en équivalence pour 1 338 milliers d'euros et de la baisse des gages espèces pour 757 milliers d'euros.

11.2 Clients et autres débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Créances clients	1 451	2 075
Produits à recevoir	54	95
Fournisseurs débiteurs	344	355
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	752	946
Charges constatées d'avance	2 640	2 496
Autres créances d'exploitation	635	559
Créances sur l'État – TVA	638	78
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	6 514	6 604
<i>Carry back</i>		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT	-	-
TOTAL	6 514	6 604

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.

11.3 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 366 milliers d'euros (net de frais de cession pour 9 milliers d'euros).

Pour rappel, au 31 décembre 2012, les actifs destinés à être cédés correspondent à un immeuble de bureaux, représentant une surface utile Carrez de 262 m².

NOTE 12 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Valeurs mobilières de placement	201	7 948
Disponibilités	2 687	6 392
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	2 888	14 340

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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	2 888	14 340
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires		
Découverts bancaires		(1)
Variation de juste valeur		
TOTAL	2 888	14 339

NOTE 13 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Capital social en valeur nominale	67 610	59 808
- actions propres	(664)	(345)
Capital social en IFRS	66 946	59 463
Prime d'émission	75 922	67 376
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	142 868	126 839
Nombre d'actions (hors actions propres)	4 296 658	4 132 261

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 06 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 nombre d'actions auto-détenues est de 46 172 au 31 décembre 2012 (23 980 actions au 31 décembre 2011), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 4 698 419 dont 28 956 ont été créées en échange du paiement des dividendes en actions selon les modalités prévues par l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2012, 462 078 suite à l'exercice de 435 077 BSA pour partie et 51 144 à la suite de l'exercice de 67 500 Océanes en accord avec ce qui a été prévu par le Directoire le 30 juillet 2012. À l'issue de ces opérations, le capital est ainsi porté à 67 610 249 euros au 31 décembre 2012.

Le solde des 384 485 BSA non exercés et échus depuis le 30 septembre 2012, a été annulé purement et simplement.

NOTE 14 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts	189 171	197 317
Dépôts reçus	3 249	2 472
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	192 420	199 789
Banque et Établissements financiers*	11 107	10 010
Associés	-	-
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	11 107	10 010
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	203 527	209 799

* Dont 1 047 milliers d'euros de crédit par tirage au 31 décembre 2012.

Emprunts à plus d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Capital	180 269	187 494
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	12 648	24 385
TOTAL	192 917	211 879

Emprunts à moins d'un an

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Capital	7 412	7 067
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	3 228	5 150
TOTAL	10 640	12 217

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2012 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 reste en circulation 791 834 océanes, chacune ayant une parité de conversion de 1,09. 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 encours de 132 147 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (contre 140 831 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

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, 3 milliers d'euros de part inefficace ont été constatés 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 189 532 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 185 450 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Les échéances des emprunts, pour leur part non courant, se présentent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Entre 1 et 5 ans	137 674	136 970
Plus de 5 ans	42 594	50 524
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	180 268	187 494

Au 31 décembre 2012, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 196 391 milliers d'euros (202 131 milliers d'euros en 2011).

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts tirés à taux variable font l'objet d'une couverture de taux à près de 95 %.

NOTE 15 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs durant la période sont :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Mouvements	
	31/12/2012	31/12/2011
Au 1^{er} janvier	1 662	1 333
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		
Impôt différé actif de l'exercice*	332	329
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
À la clôture	1 994	1 662

* Les 332 milliers d'euros correspondent à la perte fiscale du secteur taxable au titre de l'année 2012 de Foncière INEA.

NOTE 16 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs	2 884	2 135
Dettes fiscales et sociales	318	358
Autres dettes diverses	1 283	2 801
Produits constatés d'avance	30	
Dettes sur immobilisations	1 323	1 266
TOTAL	5 838	6 560

Les autres dettes sont constituées à hauteur de 390 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)	31/12/2012	31/12/2011
Moins d'un an	5 838	6 560
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	5 838	6 560

NOTE 17 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2010 au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 3 831 milliers d'euros (moins la part de 24 milliers d'euros 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 milliers d'euros (moins la part de 33 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2012 au titre de l'exercice 2011 pour un montant de 5 195 milliers d'euros (moins la part de 46 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2011	2010	2009
Dividende net par action	1,25 €	1,20 €	1,15 €

NOTE 18 ENGAGEMENTS HORS BILAN**18.1 Dettes garanties par des sûretés réelles****Concernant les immeubles livrés :**

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 154 967 milliers d'euros au 31 décembre 2012 pour un nominal contractuel de 230 195 milliers d'euros ;
- les gages espèces ont un encours au 31 décembre 2012 de 12 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 154 967 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (157 840 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

18.2 Foncière INEA

Covenant clauses au 31 décembre 2012

- Foncière INEA est tenue vis-à-vis de certaines banques 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).

Au 31 décembre 2012 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios :

	covenants	31/12/2012
LTV	< 70 %	46 %
DSCR	> 1,1	1,4
ICR	> 1,5	2,7

L'encours des emprunts concernés par ces covenants est de 111 043 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (115 582 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

18.3 MD Développement (société détenue à 22 % et mise en équivalence)

Néant.

18.4 SCI Alpha

Néant.

18.5 SCI PA

Néant.

18.6 SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL (société mise en équivalence)

Néant.

18.7 SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS (société mise en équivalence)

Néant.

18.8 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 2 071 milliers d'euros au 31 décembre 2012 pour un nominal contractuel de 2 270 milliers d'euros.

18.9 SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ (société mise en équivalence)**Concernant les immeubles livrés :**

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 1 260 milliers d'euros au 31 décembre 2012 pour un nominal contractuel de 1 400 milliers d'euros ;
- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite.

18.10 SCI BAGAN IDF BUREAUX (société mise en équivalence)

Néant.

18.11 SCI BAGAN PARIS (société mise en équivalence)

Néant.

18.12 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 1 008 milliers d'euros au 31 décembre 2012 pour un nominal contractuel de 1 105 milliers d'euros.

18.13 SCI BAGAN VILLEBON (société mise en équivalence)**Concernant les immeubles livrés :**

- les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 3 322 milliers d'euros au 31 décembre 2012 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.

18.14 SCI BAGAN LIMOGES (société mise en équivalence)**Concernant les immeubles livrés :**

- privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenus de la Caisse d'épargne (1 485 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien.

18.15 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'OSEO (4 300 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.16 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'OSEO (6 500 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.17 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 obtenus d'OSEO (3 500 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.18 SNC BAGAN (société mise en équivalence)

Néant.

18.19 BAGAN ORLÉANS (société mise en équivalence)

Concernant les immeubles livrés :

- privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenus de la BNP (2 500 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.20 BAGAN LYON (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'OSEO (3 000 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien ;
- cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.21 BAGAN COUDERC (société mise en équivalence)

Néant.

NOTE 19 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Equivalence sont inscrites pour 10 323 milliers d'euros et détaillées note 11.1.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 2 554 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période.

Il a été comptabilisé en charge chez Foncière INEA 70 milliers d'euros 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 des jetons de présence attribués aux membres du Conseil de surveillance et de la rémunération versée au Président du Conseil de surveillance, pour la somme de 128 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de 2012. Les rémunérations et avantages des dirigeants clé 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 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 20 ÉVÉNEMENT POST-CLÔTURE

Néant.

4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Foncière INEA – Société anonyme

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc – 92230 Gennevilliers

Capital social : 67 610 249,41 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

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 2012 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.

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 :

- la note 2.2.1 de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables indique que les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur.

Nos travaux ont consisté en particulier à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables et nous assurer que la juste valeur des immeubles a été comptabilisée par référence aux valeurs déterminées par les évaluateurs spécialisés indépendants au 31 décembre 2012 ;

- la note 2.1.5 de l'annexe indique que la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés de couverture est déterminée, à chaque arrêté, par des évaluateurs spécialisés indépendants. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous avons aussi vérifié que l'information fournie dans l'annexe est appropriée.

Comme indiqué dans la note 2.1.5 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

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.

Neuilly sur Seine et Paris La Défense, le 27 mars 2013

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

COMPTES ANNUELS

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA	108	5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS	125
5.2 BILAN RFA	109	5.5.1 Rappel des filiales et participations existant antérieurement au 1 ^{er} janvier 2012	125
Actif	109	5.5.2 Opérations de prises de participations au cours de l'exercice 2012	125
Passif	110	5.5.3 Relations entre la société mère et ses filiales	125
5.3 NOTES ANNEXES RFA	111	5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RFA	126
5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	124	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	126

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA

<i>(en euros)</i>	Du 01/01/2012 au 31/12/2012	Du 01/01/2011 au 31/12/2011	%
Vente de marchandises			
Production vendue	24 918 071	24 920 758	(0,01)
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	1 008 082	736 577	36,86
Produits	25 926 153	25 657 335	1,05
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut. approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	10 997 254	10 533 007	4,41
Consommations marchandises & mat	10 997 254	10 533 007	4,41
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	14 928 899	15 124 328	(1,29)
Impôts, taxes et vers assim.	99 351	74 080	34,11
Salaires et Traitements			
Charges sociales	13 220		
Amortissements et provisions	7 310 445	6 391 773	14,37
Autres charges	171 314	311 863	(45,07)
TOTAL	7 594 331	6 777 716	12,05
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 334 568	8 346 612	(12,13)
Produits financiers	658 715	861 509	(23,54)
Charges financières	9 387 903	9 319 240	0,74
RÉSULTAT FINANCIER	(8 729 189)	(8 457 731)	3,21
Opérations en commun	505 817	154 771	226,82
RÉSULTAT COURANT	(888 804)	43 652	
Produits exceptionnels	10 652 202	11 448 133	(6,95)
Charges exceptionnelles	9 079 933	10 248 351	(11,40)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 572 269	1 199 782	31,05
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	683 466	1 243 434	(45,03)

5.2 BILAN RFA

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2012	Net au 31/12/2011
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	55 120	54 864	257	5 056
Fonds commercial	4 942 449		4 942 449	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles	8 400		8 400	-
Immobilisations corporelles			-	
Terrains	65 052 416		65 052 416	58 437 260
Constructions	262 686 111	23 043 300	239 642 811	218 529 810
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	130 839	105 650	25 189	42 089
Immob en cours/Avances & acomptes	1 744 467		1 744 467	9 138 593
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	22 087 469		22 087 469	19 801 013
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	80 820		80 820	786 537
ACTIF IMMOBILISÉ	356 788 091	23 203 813	333 584 278	311 682 805
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	1 555 908	229 432	1 326 476	1 915 991
Fournisseurs débiteurs	339 681		339 681	351 645
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	602 792		602 792	57 096
Autres créances	626 320		626 320	911 954
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 922		2 922	1 387
Valeurs mobilières de placement	1 913 226	137 923	1 775 304	8 819 776
Disponibilités	2 632 794		2 632 794	6 328 220
Charges constatées d'avance	2 619 055		2 619 055	2 348 990
ACTIF CIRCULANT	10 292 698	367 354	9 925 344	20 735 059
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 486 851		1 486 851	2 004 715
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	1 486 851	-	1 486 851	2 004 715
TOTAL ACTIF	368 567 640	23 571 167	344 996 472	334 422 579

PASSIF

<i>(en euros)</i>	Net au 31/12/2012	Net au 31/12/2011
Capital social ou individuel	67 610 249	59 808 308
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 721 049	67 691 190
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	618 278	556 106
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	46 100	30 394
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	683 466	1 243 434
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	850 296	770 647
CAPITAUX PROPRES	147 276 177	130 846 818
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	1 742 035	1 890 535
Autres emprunts obligataires	31 673 360	34 373 360
• Emprunts	154 500 945	158 283 795
• Découverts et concours bancaires	1 046 766	805
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	155 547 710	158 284 600
Emprunts et dettes financières diverses	3 168 446	2 680 065
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	436 057	657 837
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 742 389	2 023 424
• Personnel		
• Organismes sociaux		
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	182 197	286 935
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	98 809	47 172
Dettes fiscales et sociales	294 226	334 107
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 712 714	2 860 049
Autres dettes	373 857	415 780
Produits constatés d'avance	29 502	56 004
DETTES	197 720 295	203 575 761
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	344 996 472	334 422 579

5.3 NOTES ANNEXES RFA

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Directoire du 31 mai 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 416 676,84 euros par la création de 28 956 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 646 297,92 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires du paiement du dividende en actions.

Aux termes des délibérations du Directoire du 9 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 2 214 174,91 euros par la création de 153 869 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3 750 080,69 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 146 542 bons de souscription d'actions.

Aux termes des délibérations du Directoire du 30 juillet 2012, le capital a été augmenté d'un montant de 735 962,16 euros par la création de 51 144 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1 140 877,84 euros, émises par suite de l'exercice d'Océanes.

Aux termes des délibérations du Directoire du 5 octobre 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 4 359 910,98 euros par la création de 302 982 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 7 384 250,71 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 288 557 bons de souscription d'actions.

Le capital social est ainsi fixé à 67 610 249,41 euros. Il est divisé en 4 698 419 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

En décembre 2010, il avait été créé 824 655 BSA dans le cadre d'une émission d'ABSA.

À ce jour, 440 170 BSA ont été exercés ayant donné lieu à la création de 462 174 actions nouvelles de Foncière INEA.

Le délai d'exercice des BSA ayant expiré le 30 septembre 2012, en application de la note d'opération attachée aux BSA, les BSA non exercés sont devenus caducs et ont perdu toute valeur.

Le solde des BSA non exercés (384 485 BSA) est purement et simplement annulé.

1.2 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Les immeubles livrés au titre de l'année 2012 concernent 3 opérations soit 4 bâtiments pour un total de 42 353 milliers d'euros :

- Bordeaux Signal d'une superficie de 3 781 m² ;
- Lyon Saint Priest d'une superficie de 5 420 m² ;
- Lyon Sunway d'une superficie de 6 940 m².

Immeubles acquis

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2012 portent sur 1 opération soit 4 bâtiments pour un total décaissé de 1 438 milliers d'euros :

- Aix L'Ensoleillée, d'une superficie de 5 785 m².

Immeubles en contrat de crédit-bail

Au cours de l'année 2012 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

Cession d'immeubles

Les cessions ont porté pour 10 652 milliers d'euros sur :

- le bâtiment B de l'immeuble de Villiers – Nancy Brabois d'une superficie de 1 146 m² ;
- le dernier lot du bâtiment E de Marseille – Les Baronnie d'une superficie de 161 m² ;
- l'immeuble Nancy Victor d'une superficie de 3 759 m².

Une promesse de vente portant sur 105 m² du bâtiment E de Lille – Eurasanté a été signée au cours du mois de décembre 2012 pour un montant de 203 milliers d'euros.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2012 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 2012, 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.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

- Gros œuvre : 40 %
- Façade étanchéité : 25 %
- Installations générales techniques : 25 %
- Agencements : 10 %

Immeubles « périphérie »

- Gros œuvre : 40 %
- Façade étanchéité : 25 %
- Installations générales techniques : 25 %
- Agencements : 10 %

Immeubles « Activités »

- Gros œuvre : 50 %
- Façade étanchéité : 25 %
- Installations générales techniques : 15 %
- Agencements : 10 %

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

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

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles 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

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 2012 à 219 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 24 918 milliers d'euros en 2012 contre un montant de 24 921 milliers d'euros en 2011.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 19 680 milliers d'euros en 2012 contre un montant de 19 878 milliers d'euros en 2011.

Une provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 21 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 2012, Foncière INEA a pris une participation dans la société suivante :

- 32,85 % du capital de la SCI COUDERC.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 162 milliers d'euros pour l'exercice 2012.

3.4 Jetons de présence et autres rémunération

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 67 500 euros aux membres du Conseil de surveillance et une rémunération de 60 000 euros au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice 2012.

3.5 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 64 900 euros tels qu'indiqué au cadre C.

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 2012 pour un montant de 42 050 euros dont 31 260 euros au titre des commissions d'engagement sur le prêt de Lyon Sunway.

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession des immeubles cédés au cours de l'année 2012 pour un montant de 10 652 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 9 000 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés.

3.6 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISÉ

(en euros) Cadre A : immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1	37 383		
Autres postes d'immo. incorporelles			
TOTAL 2	4 993 368		12 600
Terrains	58 437 260		8 478 917
Constructions sur sol propre	234 785 745		34 399 262
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	823 500		198 586
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménags. dives	21 959		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	116 501		5 738
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	9 138 592		35 456 868
Avances et acomptes			
TOTAL 3	303 323 560		78 539 373
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	19 801 012	708 818	3 403 075
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	786 536		
TOTAL 4	20 587 549	708 818	3 403 075
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	328 941 862	708 818	81 955 048

(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				5 005 968
Terrains			1 863 762	65 052 415
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const.	26 338	7 455 049 39 596	261 729 959 956 151
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers • Matériel de transport • Matériel de bureau & informatique • Emballages récupérables & divers		13 360	21 959 108 879
Immobilisations corporelles en cours		42 850 993		1 744 467
Avances & acomptes				
TOTAL 3		42 877 331	9 371 768	329 613 832
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		1 825 437		22 087 469
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières		5 716	700 000	80 820
TOTAL 4		1 831 153	700 000	22 168 289
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		44 708 485	10 109 152	356 788 091

AMORTISSEMENTS

(en euros) Cadre A	Immobilisations amortissables	Situations et mouvements de l'exercice			Montant fin d'exercice
		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	
Frais d'établissement et de développement					
TOTAL 1		37 383		37 383	
Autres immobilisations incorporelles					
TOTAL 2		45 864	8 998		54 863
Terrains					
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • installations générales	16 992 043 89 881	6 611 005 63 716	707 631 5 716	22 895 417 147 882
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	• installations générales • matériel de transport • matériel de bureau • emballages récupérables	8 678 87 692	2 495 20 142		11 174 94 475
TOTAL 3		17 178 297	6 697 360	726 707	23 148 949
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)		17 261 545	6 706 359	764 091	23 203 813

(en euros) Cadre C	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 004 714	64 900	582 764	1 486 850
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 64 900 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2012 ils ont été amortis à hauteur de 582 764 euros.

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	770 646	79 648		850 295
• 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	770 646	79 648		850 295
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	208 109	21 322		229 431
Autres dépréciations		137 922		137 922
DÉPRÉCIATIONS	208 109	159 244		367 354
TOTAL GÉNÉRAL	978 756	238 893		1 217 650
Dotations et reprises d'exploitation		21 322		
Dotations et reprises financières		137 922		
Dotations et reprises exceptionnelles		79 648		
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	10 734 459	99 047	10 635 412
Prêts			
Autres immobilisations financières	80 820		80 820
Clients douteux ou litigieux	333 779	333 779	
Autres créances clients	1 222 128	1 222 128	
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	602 792	602 792	
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	966 000*	966 000	
Charges constatées d'avance	2 619 054	2 619 054	
TOTAUX	16 559 036	5 842 803	10 716 232
Montant des			
• prêts accordés en cours d'exercice • remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

* Dont comptes de gestion des immeubles = 626 320 €.

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	1 742 034	1 742 034		
Autres emprunts obligataires	31 673 360		31 673 360	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	1 046 765	1 046 765		
• à plus d'1 an à l'origine	154 500 944	8 480 635	104 944 916	41 075 392
Emprunts et dettes financières divers	3 168 445	1 100 406	1 533 556	534 483
Fournisseurs et comptes rattachés	2 742 388	2 742 388		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	13 220	13 220		
État et autres collectivités publiques				
• Impôt sur les bénéfices				
• Taxe sur valeur ajoutée	182 197	182 197		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	98 809	98 809		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 712 713*	1 712 713		
Groupe et associés				
Autres dettes				
(dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	373 856	373 856		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance	29 502	29 502		
TOTAUX	197 284 238	17 522 529	138 151 832	41 609 876
Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 900 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 509 750			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

* 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	1 742 034 ⁽¹⁾
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	568 435 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 255 496 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	112 029
Autres dettes	
TOTAL	4 677 994

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 742 034 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 568 435 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1 490 340 € et sur régularisation des dépenses locatives engagées de 480 052 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	2 619 055 ⁽¹⁾	29 502 ⁽²⁾
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	2 619 055	29 502

(1) Dont 184 996 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

Dont 2 434 059 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

(2) Dont 29 502 € au titre d'un produit constaté d'avance sur une provision appelée auprès d'un locataire.

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		737 142			737 142
• Dotations de l'exercice		183 014			183 014
TOTAL	3 291 409	5 470 901			8 762 310
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		5 225 465			5 225 465
• Exercice		509 627			509 627
TOTAL		5 735 092			5 735 092
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		511 863			511 863
• À plus d'un an et cinq ans au plus		1 830 369			1 830 369
• À plus de cinq ans		359 217			359 217
TOTAL		2 701 449			2 701 449
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 2012.

CAPITAL SOCIAL

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	4 156 241	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	542 178	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	4 698 419	14,39

Aux termes des délibérations du Directoire du 31 mai 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 416 676,84 euros par la création de 28 956 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 646 297,92 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires du paiement du dividende en actions.

Aux termes des délibérations du Directoire du 9 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 2 214 174,91 euros par la création de 153 869 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3 750 080,69 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 146 542 bons de souscription d'actions.

Aux termes des délibérations du Directoire du 30 juillet 2012, le capital a été augmenté d'un montant de 735 962,16 euros par la création de 51 144 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1 140 877,84 euros, émises par suite de l'exercice d'Océanes.

Aux termes des délibérations du Directoire du 5 octobre 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 4 359 910,98 euros par la création de 302 982 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 7 384 250,71 euros, émises par suite de l'exercice d'un total de 288 557 bons de souscription d'actions.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2012
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		31 673
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	230 195	154 967
• Gages-espèces	12	12
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 154 967 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)		Exercice 2012
A		
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2011 avant affectations	130 846 818
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2012	130 846 818
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2012	
1.	Variation du capital	
2.	Variation des autres postes	
C	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	130 846 818
D	Variations en cours d'exercice :	16 429 359
1.	Variations du capital	7 801 941
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau	9 107 737
3.	Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4.	Contreparties de réévaluations	
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	79 649
6.	Autres variations	683 466
	• dont résultat 2012	
	• dont affectation résultat 2011	(1 243 434)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2012 avant AGO (C + -D)	147 276 177
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	16 429 359
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)	16 429 359

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros) Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(8 256)	99	151	151	4 580			(2 343)
SCI ALPHA	1 500	(186 114)	100	2 779 845	2 779 845	406 380		373 522	(100 598)
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SAS MD	1 700 000		22	738 232	738 232	394 106			
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	809 835	821 144	32,85	266 043	266 043	487 068		280 957	42 537
SAS OSIAM	100 000		10	35 000	35 000				
SCI BAGAN LYON BRON	1 155 451	1 174 250	32,85	379 583	379 583	534 018		553 447	13 281
SCI TOULOUSE CAPITOULS	3 152 364	2 677 163	32,85	1 035 599	1 035 599	1 819 221		469 105	(336 168)
SCI BAGAN SUD EST	1 112 712	1 128 410	32,85	365 544	365 544	438 785		439 350	67 698
SCI BAGAN IDF BUREAUX	494 760	505 223	32,85	162 536	162 536	246 291		155 792	23 463
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	1 522 845	1 549 156	32,85	500 278	500 278	661 015		900 518	151 600
SCI BAGAN PARIS	1 303 538	1 296 031	32,85	428 232	428 232			0	(2 870)
SCI BAGAN MARSEILLE	2 600 300	2 644 410	32,85	854 238	854 238	1 299 104		1 584 804	369 110
SCI BAGAN NANTES	1 417 900	1 441 905	32,85	465 802	465 802	709 990		712 721	99 005
SCI BAGAN ORLÉANS	1 166 895	1 186 135	32,85	383 343	383 343	452 250		478 032	101 377
SNC BAGAN	2 320 400	2 352 688	32,85	762 286	762 286	548 683		782 555	452 288
SCI BAGAN LIMOGES	854 400	835 316	32,85	280 683	280 683	223 360			(11 928)
SCI BAGAN LYON	1 251 700	1 262 485	32,85	411 199	411 199	634 203		394 409	27 715
SCI BAGAN LYON STELLA	2 056 900	2 017 051	32,85	675 723	675 723	809 572		852 111	(30 724)
SCI BAGAN VILLEBON	1 541 673	1 570 443	32,85	506 465	506 465	823 884		727 489	143 770
SCI COUDERC	469 500	405 081	32,85	154 238	154 238	241 949			(64 419)
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	23 301 100	40 247 564	1,28	167 992	167 992			96 056	1 338 397

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

TRÉSORERIE

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Actions propres	1 711 927*	871 494
FCP	-	-
Sicavs nanties	201 299	201 299
Sicavs	-	7 746 984
Dépôts à terme	-	-
TOTAL	1 913 226	8 819 777

* Correspond à 46 172 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 2012, une moins-value latente sur les actions propres a été constatée dans les comptes de la Société pour un montant de 137 923 euros.

5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en euros)	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
A Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	40 545 191	47 940 141	59 806 927	59 808 308	67 610 249
2. Nombre d'actions émises	2 765 702	3 331 490	4 156 145	4 156 241	4 698 419
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	10 882 922	15 314 763	21 535 770	24 920 758	24 918 071
2. Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	4 610 289	6 189 540	9 447 069	7 636 987	8 211 483
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	1 014 860	1 679 478	2 783 485	1 243 434	683 466
5. Montant des bénéfices distribués	2 986 958	3 831 213	4 987 374	5 195 301	5 873 024
C Résultat des opérations réduit à une seule action					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	1,67	1,86	2,27	1,84	1,75
2. Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0,37	0,50	0,67	0,30	0,15
3. Dividende distribué à chaque action	1,08	1,15	1,20	1,25	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 2012

Foncière INEA détenait avant le 1^{er} janvier 2012 :

- les filiales suivantes, savoir :
 - 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,
 - 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 ;
- les participations suivantes, savoir :
 - 22 % de la société Messageries Développement (anciennement Saint Honoré Patrimoine), société par actions simplifiée au capital de 300 000 euros sise 3 Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 481 837 698 RCS Paris ;
 - 10 % de la SAS Osiam, au capital de 100 000 euros sise 96 avenue de Suffren 75015 PARIS, ayant pour numéro unique d'identification 512 549 056 RCS Paris,
 - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de 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,
 - 32,85 % acquis selon les sociétés en 2010 ou 2011 de chacune des sociétés civiles ci-après mentionnées, toutes situées 7 rue du Fossé-Blanc 92233 Gennevilliers Cedex, savoir :
 - la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal (au capital de 809 835 euros ayant pour numéro unique d'identification 518 959 879 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Toulouse Capitouls (au capital de 3 152 364 euros – 522 668 144 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Lyon Bron (au capital de 1 155 451 euros – 523 451 409 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan IDF Activité (au capital de 1 522 845 euros – 528 199 599 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan IDF Bureaux (au capital de 494 760 euros – 528 199 714 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Paris (au capital de 1 303 538 euros – 528 195 480 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Sud-Est (au capital de 1 112 712 euros – 528 199 326 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Villebon (au capital de 1 541 673 euros-531 957 942 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Limoges (au capital de 854 400 euros-532 643 970 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Lyon Stella (au capital de 2 056 900 euros- 532 374 816 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Marseille (au capital de 2 600 300 euros-532 374 790 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Nantes (au capital de 1 417 900 euros-532 643 947 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Orléans (au capital de 1 166 895 euros-537 523 862 RCS Nanterre),
 - la SCI Bagan Lyon (au capital de 1 251 700 euros-538 188 095 RCS Nanterre),
 - 32,85 % de la SNC Bagan (société en nom collectif au capital de 1 111 600 euros sise 7 rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 532 707 932 RCS Nanterre).

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 111 des présentes.

5.5.2 OPÉRATIONS DE PRISES DE PARTICIPATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2012

- Foncière INEA a pris une participation de 32,85 % le 16 février 2012 dans le capital de la SCI Couderc, société civile au capital de 469 500 euros sise 7 rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 539 913 657 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. À 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 (groupe IDEC), son actionnaire majoritaire (56 %), avec une clause d'information renforcée au bénéfice des actionnaires minoritaires.

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Foncière INEA – SA
7, rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers
Capital social : 67 610 249,41 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Actionnaires

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 2012, 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.

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 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 et 2.3.5 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à comptabilisation 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.

- la note 2.2 de l'annexe précise que les estimations effectuées portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles et l'évaluation des immobilisations financières. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et avons pris connaissance notamment des rapports des évaluateurs indépendants. Nous avons aussi vérifié que l'information fournie dans l'annexe est appropriée.

Comme indiqué dans la note 2.2 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

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.

Neuilly sur Seine et Paris La Défense, le 27 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ RFA 130

6.1.1	Informations générales	130
6.1.2	Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales	130
6.1.3	Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	131
6.1.4	Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	131
6.1.5	Dispositions statutaires relatives aux titres	132

6.2 RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL RFA 133

6.2.1	Capital actuel	133
6.2.2	Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	133
6.2.3	Titres donnant accès au capital	133
6.2.4	Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	136

6.2.5	Rachats d'actions	137
6.2.6	Bilan annuel 2012 du contrat de liquidité	138
6.2.7	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	138
6.2.8	Nantissements, garanties et sûretés	139

6.3 ACTIONNARIAT RFA 139

6.3.1	Évolution de l'actionnariat au cours de l'année 2012	139
6.3.2	Structure du capital	139
6.3.3	Franchissements de seuils	142
6.3.4	Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	144
6.3.5	Pactes d'actionnaires	144

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES 145

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 ».

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, admises le 7 décembre 2006 sur le marché Euronext Paris de Nyse Euronext initialement au compartiment C, ont été transférées en janvier 2012 au compartiment B. Elles sont identifiées sous le code ISIN code ISIN FR0010341032.

Les autres valeurs mobilières en circulation 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 (il n'existe plus de BSA au 31 décembre 2012).

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC avec prise d'effet à compter du 1^{er} janvier 2007.

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'article 16 précité institue 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

À la date de dépôt du présent document, le capital social de la Société est fixé à 67 610 249,41 euros. Il est divisé en 4 698 419 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 €)
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
Au 31 mai 2012	Exercice BSA	28 956	416 676,84	22,32	646 297,42	36,71	60 225 315,80
Au 9 juillet 2012	Exercice BSA	153 869	2 214 174,91	24,37	3 750 080,69	38,76	62 439 994,36
Au 30 juillet 2012	Conversion Océanes	51 144	735 962,16	22,31	1 140 877,84	36,70	63 175 956,52
Au 5 septembre 2012	Exercice BSA	5 169	74 381,91	24,37	125 978,51	38,76	63 250 338,43
Au 5 octobre 2012	Exercice BSA	302 982	4 359 910,98	24,37	7 384 250,71	38,76	67 610 249,41

(Légende : Na = « non applicable »)

Pour mémoire : la valeur nominale unitaire de chaque action de 15,25 euros (à la constitution de la Société) 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) qui est son montant actuel.

6.2.3 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

À ce jour, les titres émis par Foncière INEA donnant accès au capital encore en circulation 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. Il n'y a plus de bons de souscriptions d'actions.

6.2.3.1 Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (« Les Obligations »)

Foncière INEA a réalisé en date du 10 juillet 2008 une émission de 859 371 Obligations de 40 euros de valeur nominale, émises au prix unitaire de 40 euros (cf. 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 et qui peut être consultée sur le site internet de la Société (<http://www.inea-sa.eu>) ou celui de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) auquel nous faisons renvoi express).

Précisons que :

- la parité actuelle desdites Obligations est de 1,09 Océane pour 1 action Foncière INEA (contre 1 action pour une Océane à l'origine) ;
- le taux d'intérêt annuel ressort à 5,50 % (coupon annuel au 1^{er} janvier) et que la date de maturité est fixée au 1^{er} janvier 2014 (amortissement anticipé possible dans les conditions visées dans le Prospectus).

Le service financier en charge des Océanes est Caceis Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9.

Rappelons 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 de la Note d'Opération), sachant que l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 11 mai 2012 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 11 mai 2012, dans la limite de 10 % de son capital.

Il est précisé qu'en date du 31 décembre 2012 (et depuis leur création) 67 541 Océanes ont été converties. De ce fait, il reste en circulation, depuis le 1^{er} janvier 2013, 791 871 Océanes (sauf conversion depuis cette date).

2. Les opérations de distribution de sommes prélevées sur les postes « Autres Réserves et Primes d'Émission », réalisées au cours des trois derniers exercices ont donné lieu (selon l'article 4.16.8.3. de la Note d'Opération) à trois ajustements successifs.

À la suite du dernier ajustement opéré après l'Assemblée du 11 mai 2012, il s'avère qu'à ce jour 1 Obligation d'une valeur nominale de 40 euros donne droit par exercice à l'attribution de 1,09 action.

Rappelons que ledit ajustement a été effectué selon la formule suivante :

Rappel de la formule :

« 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 2012=0,96 (0,958474726) 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 = 36,91 (36,91610187) euros ;
- la 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 = 35,95 (35,957627144) euros.

L'ajustement de la parité a été de : $36,91610187 \text{ euros} / 35,957627144 \text{ euros} = 1,026655672$.

La nouvelle parité d'exercice en est ressortie à $1,06 \times 1,026655672 = 1,08255012$ arrondie (selon la Note d'Opération) à 1,09 action (le nouveau prix d'exercice induit est donc de 36,70 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 :

31/12/2012	Actuellement		Après conversion des obligations	
	Actions ordinaires	% en capital	Actions ordinaires	% en capital
Institutionnels				
OPCI Vivaldi (Malakoff Mederic)	679 837	14,5 %	746 477	13,4 %
MACIF	397 031	8,5 %	490 102	8,8 %
ACM	293 144	6,2 %	293 144	5,3 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	4,9 %	230 214	4,1 %
CARAC	179 000	3,8 %	179 000	3,2 %
Crédit Agricole Brie Picardie	153 869	3,3 %	153 869	2,8 %
Paris Orléans	146 400	3,1 %	146 400	2,6 %
R Valor	79 289	1,7 %	182 839	3,3 %
CRESERFI	42 400	0,9 %	42 400	0,8 %
Groupe Banques Populaires	33 750	0,7 %	33 750	0,6 %
SOUS-TOTAL	2 234 934	47,6 %	2 498 195	44,9 %
Autres				
<i>Personnes morales ayant plus de 1 % du capital</i>				
Société GEST	708 621	15,1 %	713 442	12,8 %
SERIMNIR	570 821	12,1 %	628 009	11,3 %
Société COFIP	203 024	4,3 %	216 649	3,9 %
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,1 %	98 536	1,8 %
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,1 %	52 900	1,0 %
SOUS TOTAL	1 633 902	34,8 %	1 709 536	30,7 %
Autres	783 411	16,7 %	1 307 655	23,5 %
Actions Auto détention (droits de vote théoriques)	46 172	1,0 %	46 172	0,8 %
TOTAL	4 698 419	100 %	5 561 558	100 %

6.2.3.1 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 (ABSA), dans le cadre et à la suite de laquelle la Société a, en date du 6 décembre 2010, émis 824 655 Bons de souscriptions d'actions (les « BSA »). Ces derniers donnaient droit après ajustements (le dernier en date du 31 mai 2012) à 1,05 action pour 1 BSA et pouvaient être exercés jusqu'au 30 septembre 2012.

Après cette date, le Directoire a constaté que, pendant la période d'exercice des BSA, 440 170 BSA avaient été exercés ayant donné lieu à la création de 462 174 actions nouvelles de Foncière INEA et que le solde des BSA non exercés (384 485 BSA) devenait caduc, les BSA perdant toute valeur et ce, en application de la note d'opération attachée aux BSA. Le Directoire du 5 octobre 2012 a donc décidé en tant que de besoin d'annuler purement et simplement le solde précité des BSA non exercés.

Les 462 174 actions nouvelles représentent au 31 décembre 2012 9,84 % du capital et 7,25 % des droits de vote (théoriques) de la Société.

Au total, 53,4 % des BSA issus de l'émission d'ABSA auront été exercés représentant un renforcement des fonds propres de Foncière INEA de 17,9 millions d'euros. Il n'existe plus aucun BSA en circulation au 31 décembre 2012.

6.2.3.2 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 11 mai 2012 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 11 mai 2012	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 11 mai 2012
1. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (13 ^e résolution)	15 000 000 € ⁽¹⁾ 50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽²⁾	26 mois 26 mois
2. 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 (14 ^e résolution)		
3. 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 (15 ^e résolution)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽²⁾	26 mois
4. 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 (16 ^e résolution)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) et dans la limite de 20 % du capital social ⁽²⁾	26 mois
5. 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 (18 ^e résolution)	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale ⁽²⁾ (et pour la 16 ^e résolution dans la limite de 20 % du capital)	26 mois

(1) 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.

(2) 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, ne pourra être supérieur à 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 à des actions.

6.2.4.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétence

Autorisations données	Utilisation
1 - 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 AGE du 11 mai 2012 (13^e résolution) : délégation au Directoire des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social 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 : 15 millions.	Utilisation : <i>Le Directoire n'a fait aucun usage de cette délégation de compétences</i>
2 - 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 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 AGE du 11 mai 2012 (14^e résolution) : délégation au Directoire des 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. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée. Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	Utilisation : <i>Le Directoire n'a fait aucun usage de cette délégation de compétences</i>
3 - 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 AGE du 11 mai 2012 (15^e résolution) : délégation au Directoire des 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 : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis. Autorisation donnée au Directoire de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital.	Utilisation : <i>Le Directoire n'a fait aucun usage de cette délégation de compétences</i>
4. 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 AGE du 11 mai 2012 (16^e résolution) : délégation au Directoire des compétences nécessaires à l'effet de décider que pour chacune des émissions réalisées en application de la 15^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 : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis et dans la limite de 20 % du capital social. Autorisation donnée au Directoire de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital.	Utilisation : <i>Le Directoire n'a fait aucun usage de cette délégation de compétences</i>
5. 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 AGE du 11 mai 2012 (18^e résolution) : délégation au Directoire (dans le cadre des 14^e à 17^e résolutions de ladite AGE) aux fins d'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 et sous réserve du respect du plafond global visé dans chaque résolution et encore du plafond légal de 20 % du capital pour la 16^e résolution Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée susvisée.	Utilisation : <i>Le Directoire n'a fait aucun usage de cette délégation de compétences</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 (en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce) de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions. La précédente autorisation a été donnée par l'Assemblée du 11 mai 2012 pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2013.

Il est important que le Directoire puisse, au moins jusqu'à l'Assemblée tenue en 2014, 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 2012

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 11 mai 2012 comme indiqué au paragraphe 6.2.5.1 ci-avant.

Un total de 22 431 actions a été racheté dans le cadre de ladite autorisation pour être remis en échange à un Obligataire ayant présenté 20 579 Océanes de 40 euros de valeur nominale chacune.

En outre, dans le cadre du programme de rachat d'actions via le contrat de liquidité mentionné au paragraphe 6.2.6 ci-après au cours de l'exercice 2012, 26 424 actions ont été achetées et 4 232 vendues. La prestation annuelle d'animation est facturée par BIL Finance 40 000 euros. Le nombre d'actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2012 est de 46 172 actions.

6.2.6 BILAN ANNUEL 2012 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Foncière INEA à la société BIL Finance, à la date du 31 décembre 2012 (après Bourse), les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 46 172 titres Foncière INEA ;
- 310 885,61 euros.

Il est rappelé que lors du bilan semestriel du 30 juin 2012, les moyens suivants figuraient au contrat de liquidité :

- 35 043 titres Foncière INEA ;
- 724 083,65 euros.

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 11 mai 2012 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 50 000 000 d'euros (100 000 000 d'euros pour le montant nominal des titres de créances émis) ;
- l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2012 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 50 euros hors frais ;
- le contrat de prestations de services signé avec la société 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 société 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 144 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.

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 nantissements.

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	15,08

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissements 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'ANNEE 2012

Notons les opérations intervenues au sein de l'actionnariat de Foncière INEA entre 2011 et 2012 :

- retrait d'Allianz Iard ;
- renforcement de la participation détenue par l'OPCI Vivaldi (groupe Malakoff Médéric) ;
- et entrée du Crédit Agricole Brie Picardie (3^e caisse régionale du Crédit agricole) avec 3,27 % du capital en juillet 2012 comme indiqué au paragraphe 6.3.2.2 ci-dessous.

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

31/12/2012	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote	% en droits de vote
Institutionnels				
OPCI Vivaldi (Malakoff Médéric)	679 837	14,5 %	679 837	10,7 %
MACIF	397 031	8,5 %	659 531	10,3 %
ACM	293 144	6,2 %	293 144	4,6 %
Autres Personnes morales				
Société GEST	708 621	15,1 %	1 417 242*	22,2 %*
SERIMNIR	570 821	12,1 %	570 821	9,0 %

* Plafonné à 20 %, soit 1 265 655 compte tenu du plafonnement statutaire (article 16) sur un total au 31 décembre 2012 de 4 698 419 actions et 6 374 447 droits de vote théoriques.

6.3.2.2 Évolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2012, le capital se répartit comme suit :

31/12/2012	Actions ordinaires ⁽¹⁾	% en capital	Droits de vote ⁽¹⁾	% en droits de vote
Institutionnels				
OPCI VIVALDI (Malakoff Médéric)	679 837	14,5 %	679 837	10,7 %
MACIF	397 031	8,5 %	659 531	10,3 %
ACM	293 144	6,2 %	293 144	4,6 %
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	4,9 %	460 428	7,2 %
CARAC	179 000	3,8 %	179 000	2,8 %
Crédit Agricole Brie Picardie	153 869	3,3 %	153 869	2,4 %
Paris Orléans	146 400	3,1 %	292 800	4,6 %
R Valor	79 289	1,7 %	79 289	1,2 %
CRESERFI	42 400	0,9 %	84 800	1,3 %
Groupe Banques Populaires	33 750	0,7 %	60 750	1,0 %
SOUS-TOTAL	2 234 934	47,6 %	2 943 448	46,2 %
Autres personnes morales				
<i>Personnes morales ayant plus de 1 % du capital</i>				
Société GEST	708 621	15,08 %	1 417 242 ⁽²⁾	22,2 % ⁽³⁾
SERIMNIR	570 821	12,15 %	570 821	9,0 %
Société COFIP	203 024	4,32 %	203 024	3,2 %
SCI du Club de Résidence CALA BIANCA	98 536	2,10 %	170 236	2,7 %
Société Andros & Cie	52 900	1,13 %	52 900	0,8 %
SOUS TOTAL	1 633 902	34,78 %	2 414 223	37,9 %
Autres	783 411	16,7 %	970 604	15,2 %
Actions Auto-détenues	46 172	1,0 %	46 172	0,7 % ⁽⁴⁾
TOTAL	4 698 419	100 %	6 374 447	100 %

(1) L'écart entre le nombre d'actions et le nombre de droits de vote est lié à l'existence d'un droit de vote double plafonné à 20 % pour un même actionnaire (cf. paragraphe 6.1.3.2).

(2) Ces 1 417 242 droits de vote de Gest sont plafonnés à 20 % en application de l'article 16 des statuts de Foncière INEA, soit 1 265 655.

(3) Ces 22,4 % des droits de vote détenus par Gest sont ramenés au plafond de 20 % en application de l'article 16 des statuts de Foncière INEA.

(4) Rappel : les 46 172 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote.

Parmi les actionnaires précités de Foncière INEA :

- groupe Crédit Foncier de France, Crédit Services Financiers (CRESERFI), Banque Populaire Rives de Paris, SCI du Club Résidence de Cala Bianca et Gest détiennent des droits de vote double (ces derniers étant, en application des statuts de Foncière INEA, plafonnés à 20 %) ;
- Macif détient pour partie des droits de vote double ;
- OPCI Vivaldi (Malakoff Médéric), Paris Orléans, Serimnir, 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 2012 (après Bourse), à 46 172 titres :

- valeur nominale par action : 14,39 euros ;
- valeur desdites actions au 31 décembre 2012 : 1 574 003 euros (46 172 titres à 34,09 euros).

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 2011, le capital social se répartissait 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 au 31/12/2011 :

- Allianz IARD, Macif, groupe Crédit Foncier de France, Crédit, Services Financiers (Créserfi) et Gest détenaient des droits de vote double ;
- Paris Orléans, le groupe Banques Populaires, SCI du Club Résidence de Cala Bianca détenaient pour partie des droits de vote double ;
- OPCl Vivaldi (Malakoff Médéric), Serimnir, Cofip, Andros, ACM, Carac et Banque Martin Maurel détenaient des droits de vote simple.

Au 31 décembre 2010, le capital social se répartissait 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 au 31/12/2010, les actionnaires suivants détenaient 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 détenaient pour partie des droits de vote double.

Cofip, Andros, ACM, Carac et Banque Martin Maurel avaient des droits de vote simple.

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 2012 au 31 décembre 2012 ou notifiées directement à INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2012 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus :
 - du 1/20 du capital ou des droits de vote : Macif, groupe Crédit Foncier de France, Assurances du Crédit Mutuel Vie,
 - du 1/10 du capital ou des droits de vote : Serimnir, Opci Vivaldi,
 - 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 effectués au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :

- par courrier reçu le 3 septembre 2012 (complété par un courrier reçu le 4 septembre 2012), la société (à l'époque) à responsabilité limitée Gest (contrôlée par le concert composé de Monsieur Alain Juliard (qui détient 31,15 % du capital de Gest), Madame Arline Gaujal-Kempler (qui détient 33,69 % du capital de Gest), Monsieur Philippe Rosio (qui détient directement et indirectement par l'intermédiaire de la société civile RR qu'il contrôle à 100 %, 35,13 % du capital de Gest), ces trois personnes étant co-gérantes de la société à responsabilité limitée Gest), sise 7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers, a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 27 novembre 2011, par suite de l'acquisition de 708 621 droits de vote double, le seuil de 20 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir, à cette date, 708 621 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 17,05 % du capital et 22,76 % des droits de vote de cette société ;
- au titre de l'article 223-14 II et IV du Règlement général, Gest a précisé détenir, au 27 novembre 2011, 4 623 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (océanes) exerçables à tout moment jusqu'au 1^{er} janvier 2014 sauf amortissement ou remboursement anticipé des océanes par la société Foncière INEA, pouvant donner droit à 5 039 actions Foncière INEA (soit 1,09 action Foncière INEA pour 1 océane) ;
- Gest a précisé en outre détenir, au 3 septembre 2012, 708 621 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 16,14 % du capital et 22,45 % des droits de vote de cette société et 4 623 océanes pouvant donner droit à 5 039 actions ;
- par courrier reçu le 7 décembre 2012, la société anonyme Allianz IARD (contrôlée au plus haut niveau par la société de droit allemand Allianz SE (Koeniginstrasse 28, Munich, Allemagne)) sise 87, rue de Richelieu, 75002 Paris a déclaré avoir franchi en baisse (ces franchissements de seuils résultant de cessions d'actions Foncière INEA hors marché) :
 - le 3 décembre 2012, le seuil de 5 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir 285 000 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 6,07 % du capital et 4,49 % des droits de vote de cette Société,
 - le 7 décembre 2012, le seuil de 5 % du capital de la société Foncière INEA et ne plus détenir aucune action de cette société ;
- par courrier reçu le 13 décembre 2012 (complété par un courrier reçu le 17 décembre 2012), la société anonyme Amundi Immobilier (détenue à 99,99 % par la société anonyme Amundi Group, sise 90 boulevard Pasteur 75015 Paris - la société Amundi Immobilier agissant indépendamment de la société Amundi Group) dont le siège social est 91-93 boulevard Pasteur 75015 Paris, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 7 décembre 2012, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir, pour le compte desdits fonds, 679 837 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 14,47 % du capital et 10,72 % des droits de vote de cette société, étant précisé que ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions Foncière INEA sur le marché ;
- il est rappelé qu'un précédent franchissement de seuil notifié par Amundi Immobilier à l'AMF le 7 mars 2012 est mentionné en page 134 du précédent Document de référence D12-0268.

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 2012)

Par courriers des 3 et 4 septembre 2012, la société à responsabilité limitée Gest (contrôlée par le concert composé de Messieurs Alain Juliard, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (comme indiqué ci-dessus page 143), ces trois personnes étant co-gérantes de la société à responsabilité limitée Gest), sise 7 rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers a effectué à titre de régularisation la déclaration d'intention suivante qui a été publiée sur le site de l'AMF sous le numéro 212C1123 :

« La société Gest déclare :

- être contrôlée à 100 % par MM. Alain Juliard, Philippe Rosio (et la société civile RR que ce dernier contrôle à 100 % avec son épouse) ainsi que Mme Arline Gaujal-Kempler, avec lesquelles elle agit de concert ;
- détenir à ce jour une participation de 16,14 % du capital et 22,45 % des droits de vote théoriques de la société Foncière INEA en vertu d'un droit de vote double institué par l'article 16 des statuts de Foncière INEA, pour lequel elle n'a eu recours à aucun financement ;
- en vertu de l'article précité, ce droit de vote double est combiné à un plafonnement des droits de vote fixé à 20 % pour un même actionnaire. Au 30 juillet 2012, les droits de vote exerçables de Gest ressortent par conséquent à 20 % du total des droits de vote de Foncière INEA ;
- ne pas envisager de poursuivre ses acquisitions d'actions Foncière INEA, sauf le cas échéant, par conversion de ses océanes ;
- ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la société Foncière INEA ;
- ne pas envisager de modifier la stratégie de la société ni les opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général ;
- ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société Foncière INEA ;
- ne pas avoir l'intention de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, étant précisé que Gest est majoritairement contrôlée par MM. Alain Juliard et Philippe Rosio ainsi que par Mme Arline Gaujal-Kempler, respectivement Président du Conseil de surveillance, Président du Directoire et Directeur général de la société Foncière INEA. »

Par courrier reçu le 13 décembre 2012, la société anonyme Amundi Immobilier (détenue à 99,99 % par la société anonyme Amundi Group comme indiqué ci-dessus page 143, étant précisé que la société Amundi Immobilier agit indépendamment de la société Amundi Group) dont le siège social est 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a fait la déclaration d'intention suivante qui a été publiée sur le site de l'AMF sous le numéro 212C1686 :

« La société anonyme Amundi Immobilier déclare :

L'acquisition des titres de la société Foncière INEA par la société Amundi Immobilier, agissant en qualité de Directeur général de l'OPCI Vivaldi, s'inscrit dans le cadre normal de son activité de société de gestion de portefeuille menée sans intention de mettre en œuvre une stratégie particulière à l'égard de la société Foncière INEA, ni d'exercer, à ce titre, une influence spécifique sur la gestion de cette dernière. La société OPCI Vivaldi n'agit pas de concert avec un tiers et n'a pas l'intention de prendre le contrôle de la société Foncière INEA ni de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance. »

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

À 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.

Il est rappelé que certains actionnaires de Foncière INEA (détenteurs d'au moins 1 % du capital de la Société) ont signé à la date d'admission des actions de Foncière INEA sur Euronext Paris un 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.

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.

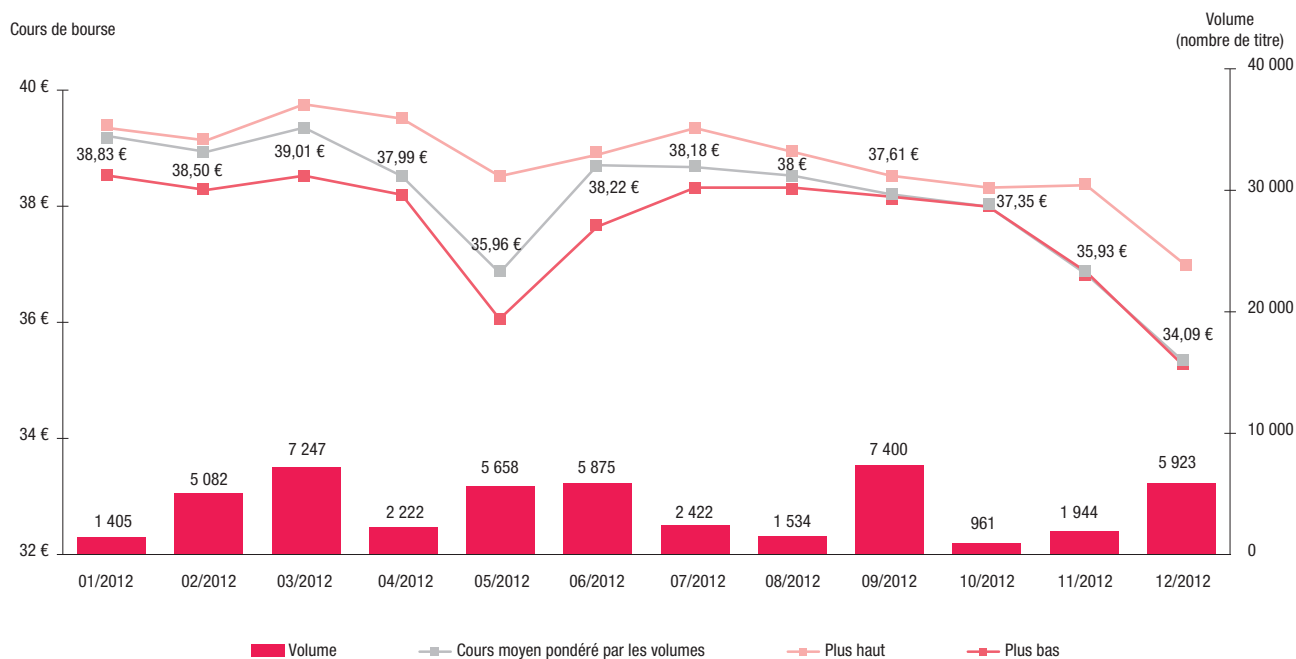
- Foncière INEA est par ailleurs membre d'un pacte d'associés conclu le 11 juillet 2005 entre les associés de la SAS Messageries Développement, à savoir la société Prosdim, SAS au capital de 200 000 euros enregistrée au RCS de Blois sous le numéro 434 473 708, qui détient 56 % du capital de Messageries 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 71).

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES

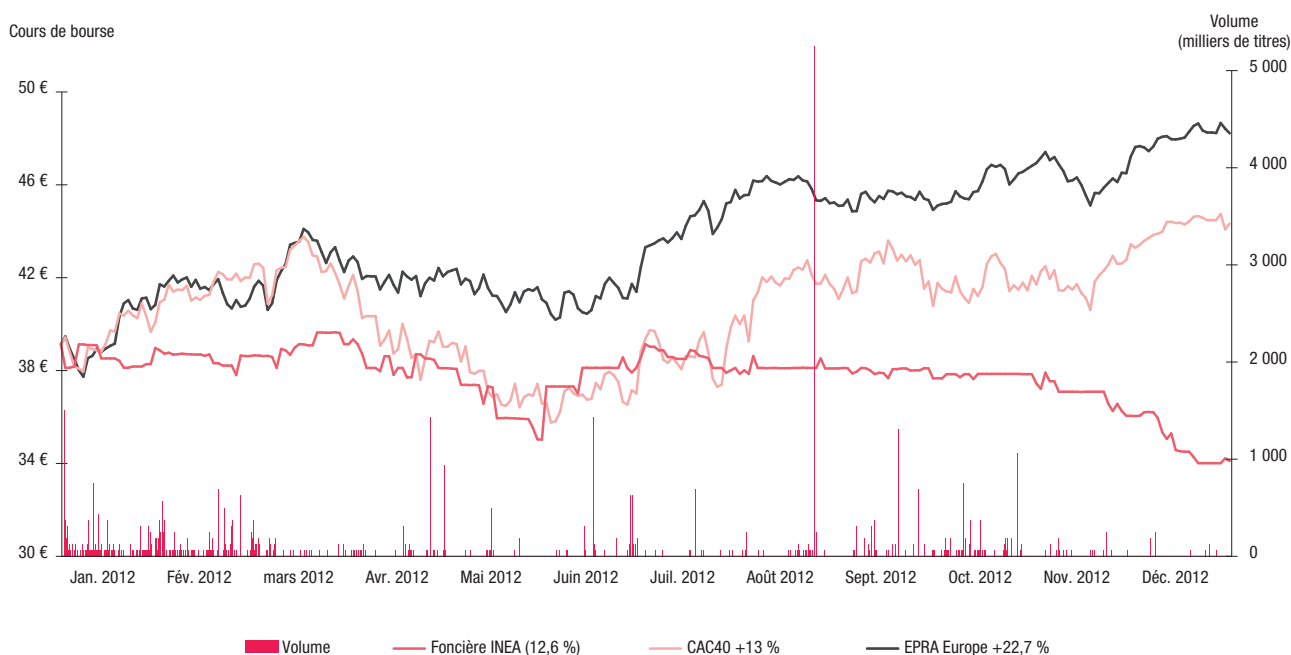
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DEPUIS 2012



Source : Factset.

546 000 titres (dont 285 000 hors marché) ont été échangés au cours de l'année 2012, soit 11,6 % du capital au 31 décembre 2012.

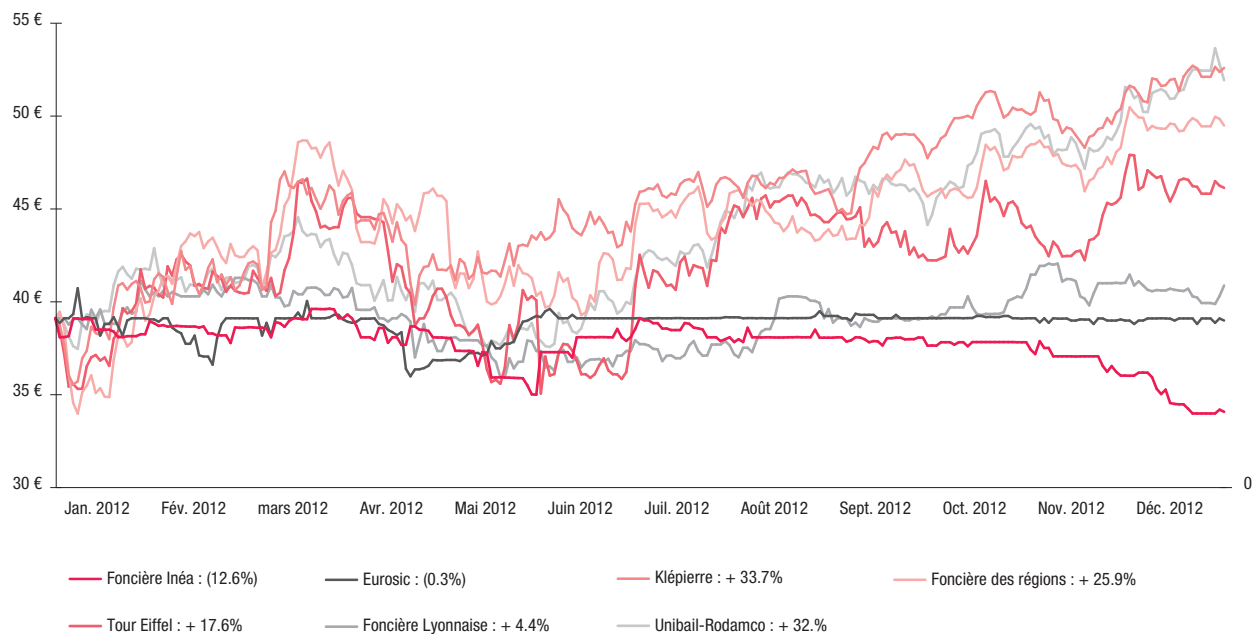
Le cours de l'action Foncière INEA a fléchi de 12,6 % depuis janvier 2012, contrairement à l'indice EPRA Europe. Cette inflexion est récente, liée à la sortie du capital du groupe Allianz en décembre 2012 (285 000 titres), et ce malgré le rachat de cette participation par le groupe Malakoff Médéric.



Source : Factset.

ÉVOLUTION DES COURS D'UN ÉCHANTILLON DE FONCIERES EN 2012

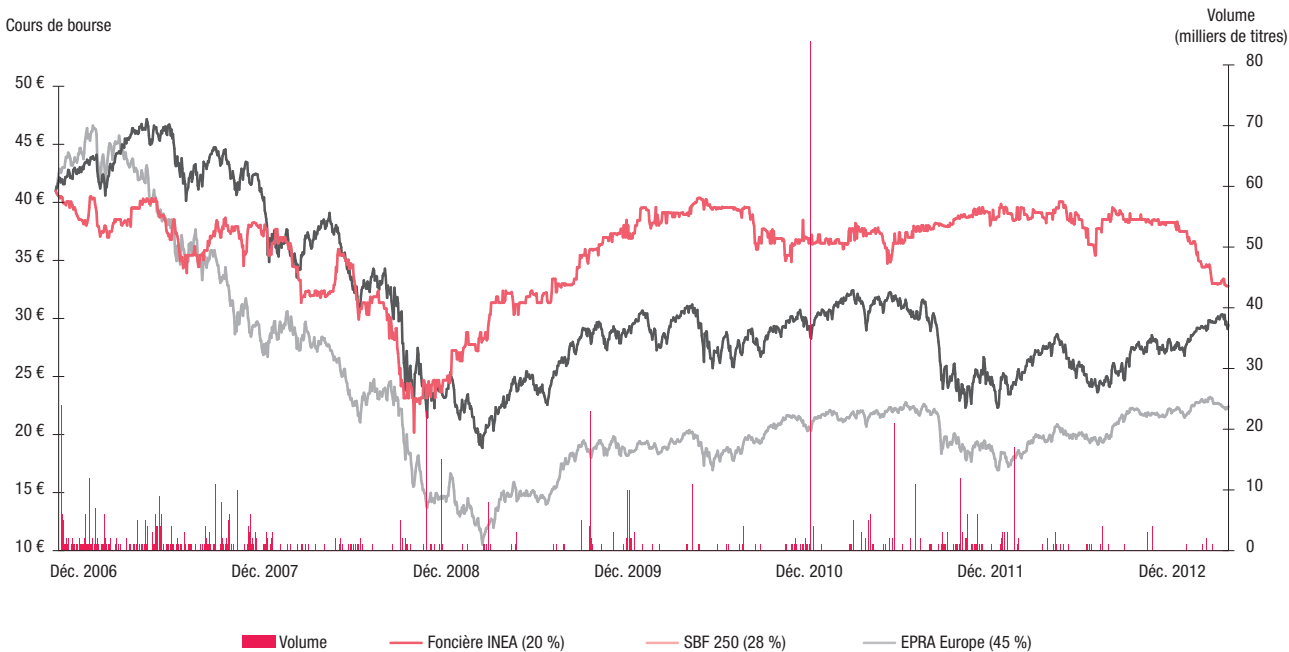
Cours de bourse



Source : Factset.

Par contre depuis décembre 2006 (introduction en Bourse), le cours de l'action Foncière INEA surperforme les indices SBF250 et EPRA Europe.

Cours de bourse



Source : Factset.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 JUIN 2013

7.1 RAPPORT DU DIRECTOIRE (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) 148

Rapport du Directoire à l'Assemblée générale mixte du 7 juin 2013 au titre des décisions relevant des conditions de <i>quorum</i> et de majorité d'une Assemblée générale extraordinaire	148
--	-----

7.2 ORDRE DU JOUR 149

À titre ordinaire	149
À titre extraordinaire	149

7.3 TEXTE DES RÉOLUTIONS 150

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	150
De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	154

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	155

7.5 OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE 157

Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale mixte du 7 juin 2013 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 2012)	157
---	-----

7.1 RAPPORT DU DIRECTOIRE (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)

RAPPORT DU DIRECTOIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 JUIN 2013 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 11 mai 2012, l'Assemblée générale a consenti au Directoire différentes délégations de compétence en matière d'augmentations du capital d'une durée de 26 mois auxquelles le Directoire n'a pas eu recours à ce jour et qui demeurent valables jusqu'en mai 2014. Il n'y a donc pas lieu de les renouveler.

Elle a également statué dans le cadre de la consultation périodique à la charge de la Société concernant l'épargne salariale sur une résolution relative à une proposition d'augmentation de capital réservée aux salariés de la Société (qui n'en a pas) et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées. Il n'y a pas lieu, en application de la loi, de remettre à l'ordre du jour de l'Assemblée ladite résolution.

Il reste à vous demander de renouveler l'autorisation donnée au Directoire de réduire le capital par annulation d'actions auto-détenues, dans les conditions (résumées) ci-dessous :

Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues (objet de la 13^e résolution)

Nous vous proposons 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 11^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.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions ainsi proposées.

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 2012 ;
- Rapport du Conseil de surveillance sur le rapport du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 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 2012 ;
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2012 ;
- Quitus aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et au Censeur ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2012 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2012 – 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 membre du Conseil de surveillance de Monsieur Claude Heurteux ;
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Crédit et Services Financiers ;
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Vincent Hollard ;
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance pris en la personne de l'OPCI Vivaldi ;
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance pris en la personne de Madame Cécile Moulard ;
- 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.

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 2012 – Quitus aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance 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 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 2012 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 683 466 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 au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Deuxième résolution (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2012)

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 2012 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Troisième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2012 – 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 2012 d'un montant de 683 466 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 46 100 euros, ressort en un bénéfice disponible de 729 566 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2012 à 76 721 049 euros ;
- prélève :
 - une somme de 5 177 631,75 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 729 566 euros, forme un résultat distribuable de 5 907 197,75 euros ;
- décide d'affecter ce résultat total distribuable de 5 907 197,75 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 34 174 euros, (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 729 566 euros), ce qui laisse un résultat distribuable de 5 873 023,75 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 5 873 023,75 euros dont la distribution est effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 695 392 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 177 631,75 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2012 ressort donc pour chacune des 4 698 419 actions à 1,25 euro.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital au 28 février 2013 (soit 4 698 419) et sera le cas échéant ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions nouvelles émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende en cas d'éventuelles conversions d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (Océanes) qui donneraient droit au dividende précité,
 - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte report à nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 28 juin 2013 ;
- le paiement du dividende pourra avoir lieu en actions, si l'option y attachée est exercée, sous réserve sur ce dernier point du vote des actionnaires en faveur de la quatrième résolution relative à l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions.

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 actionnaires 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 5 177 631,75 euros, soit pour chacune des 4 698 419 actions un montant unitaire de 1,10 euro (1,1019944687 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 695 392 euros, soit pour chacune des 4 698 419 actions un montant unitaire de 0,15 euro (0,1480055312 euro).

Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2013 qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,15 euro par action), seront obligatoirement 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) ni de l'abattement fixe annuel visé à l'article 158,3-5° du Code général des impôts (cet abattement ayant en toute hypothèse été supprimé par la loi de finances pour 2013 pour les dividendes perçus à compter du 1^{er} janvier 2013).

Ces revenus distribués en 2013 seront assujettis à un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2013 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 31 mars 2013 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2011 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

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 2009	Exercice 2010	Exercice 2011
Nombre d'actions ⁽¹⁾	3 331 490	4 156 156	4 156 264
Dividende net par action	1,15 € ⁽²⁾	1,20 €	1,25 €
Dividende total	3 831 213 €	4 987 387 €	5 195 330 €

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.

(2) Il est précisé que le 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 ressort à 0,49 € par action.

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 à un ajustement du ratio d'attribution d'actions attaché à celles-ci, dans le respect de la réglementation applicable aux Océanes.

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, décide, 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 euro 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 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 soule en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 12 juin 2013 jusqu'au 20 juin 2013 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 20 juin 2013, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 28 juin 2013.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 28 juin 2013.

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 2013.

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 chacune des 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 2013), à 73 500 euros.

Septième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Claude Heurteux)

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 le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Claude Heurteux avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de un an, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

Huitième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Crédit et Services Financiers)

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 le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Crédit et Services Financiers (Créserfi) qui sera représentée par Monsieur Arnaud de Marcellus avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de un an, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

Neuvième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Vincent Hollard)

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 le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Vincent Hollard avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de de un an, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dixième résolution (Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance pris en la personne de l'OPCI Vivaldi)

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, nomme, en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts, l'OPCI Vivaldi, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav) sise 91-93 boulevard Pasteur 75015 Paris qui sera représentée par Monsieur Guy Charlot, et ce pour la durée statutaire de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2016 sur les comptes du dernier exercice clos.

Onzième résolution (Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance pris en la personne de Madame Cécile Moulard)

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, nomme, en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts, Madame Cécile Moulard demeurant 35 rue Mazarine 75006 Paris, et ce pour la durée statutaire de deux ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2014 sur les comptes du dernier exercice clos.

Douzième 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 quatorzième 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).

À titre indicatif, à la date du 28 février 2013 (et sur la base du capital statuaire à cette date de 67 610 249,41 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 23 492 050 euros, correspondant à 469 841 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.

Treizième 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**Quatorzième 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 douzième 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 au montant du capital de la Société à la date de la présente Assemblée ajusté le cas échéant pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social depuis la présente Assemblée jusqu'à la date d'expiration (inclusive) de la durée précitée de 24 mois 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.

7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Foncière INEA

7 rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers
Capital social : 67 610 249,41 euros

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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'attache 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce.

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 des articles 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 Bagan AM :

Personnes concernées :

Madame Arline Gaujal-Kempler est le Directeur général de votre Société et de la société GEST (associée majoritaire et Administrateur de la société Bagan AM SAS).

Monsieur Philippe Rosio est le Président du Directoire de votre Société et administrateur de la société Bagan AM SAS.

Monsieur Alain Juliard est Président du Conseil de surveillance de votre Société et Directeur général 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 Inéa et Bagan AM a eu pour objet d'organiser cette gestion.

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 établi 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 sont 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 69 645 euros au 31 décembre 2012. Il n'y a pas eu de rémunération variable basée notamment sur le résultat.

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.

Avec la société GEST

Personnes concernées :

Madame Arline Gaujal-Kempler est le Directeur général de votre Société et de la société GEST.

Monsieur Philippe Rosio est le Président du Directoire de votre Société et le Président de la société GEST.

Monsieur Alain Juliard est le Président du Conseil de surveillance de votre Société et Directeur général de la société GEST.

Nature et objet :

Votre Société a conclu avec la société GEST le 1^{er} 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 Inéa à la société GEST s'est élevée à 1 667 054 euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 887 387 euros, basée notamment sur le résultat qui porte la charge à un montant total de 2 554 441 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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.

Les Commissaires aux comptes,

Paris la Défense, le 27 mars 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2013

PricewaterhouseCoopers Audit

Benoît Audibert
Associé

7.5 OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DU DIRECTOIRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 JUIN 2013 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 2012)

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

En application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, le Conseil de surveillance entend présenter à votre Assemblée ses observations sur les comptes annuels de l'exercice 2012 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 2012 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 les actionnaires à approuver les comptes annuels (sociaux et consolidés) de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ainsi que le projet d'affectation du résultat et l'ensemble des résolutions qui seront soumises à leurs suffrages.

S'agissant du rapport de gestion du Directoire sur l'exercice 2012, incluant le rapport sur la gestion du Groupe et les autres rapports prévus par le Code de commerce dont pour la première fois cette année le rapport de responsabilité sociale et environnementale (RSE), 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.

Il est rappelé que le mandat de Membres du Conseil de surveillance de la société Créserfi et de Messieurs Claude Heurteux (également comme Vice-Président) et Vincent Hollard, arrive à expiration lors de l'Assemblée 2013.

Le Conseil de surveillance à l'occasion de sa séance du 13 février 2013 a entériné les propositions suivantes :

- renouvellement pour une durée d'un an (comme Membre du conseil) des mandats de Messieurs Arnaud de Marcellus (pour la société Créserfi), Claude Heurteux et Vincent Hollard ;
- nomination de deux nouveaux Membres du conseil pris en la personne d'une part de la Sppicav l'Opci Vivaldi qui serait représentée par Monsieur Guy Charlot (Directeur Immobilier au sein du groupe Malakoff Médéric) pour une durée de 4 ans et d'autre part de Madame Cécile Moulard pour une durée de 2 ans. Ainsi, le conseil serait porté à 14 Membres.

Au terme de son rapport, le Conseil de surveillance exprime au Directoire ses remerciements pour le travail accompli tout au long de l'année 2012.

Le Conseil de surveillance

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES - CONVENTIONS SPÉCIALES 160

- 8.1.1 Contrat de sous-location par la société 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 164

8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS 165

- Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2012 de la valeur vénale des actifs propriétés de Foncière INEA 165

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 167

8.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT (RFA) 167

8.6 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET HONORAIRES (RFA) 168

- 8.6.1 Commissaires aux comptes titulaires 168
- 8.6.2 Commissaires aux comptes suppléant 168
- 8.6.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes 169

8.7 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004 170

8.8 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 173

8.9 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT DE GESTION 173

8.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES PAR LE DÉCRET N°2012-557 DU 24 AVRIL 2012 RELATIF AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE) 176

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES

8.1.1 CONTRAT DE SOUS-LOCATION PAR LA SOCIÉTÉ 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 2012 versée par Foncière INEA à la société GEST s'est élevée à 2 554 441 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 ;
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 à 69 645 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

Avant de fournir les modalités essentielles des contrats de services conclus le premier entre Foncière INEA et la société Gest et le second entre Foncière INEA et la société Bagan AM, rappelons que les caractéristiques principales des sociétés Gest et Bagan AM sont développées :

- pour Gest (sous sa forme de société à responsabilité limitée) plus particulièrement dans le Document de référence déposé en date du 4 avril 2011 à l'AMF sous le numéro D11-0231 pages 282 et suivantes ;
- pour Bagan AM dans celui déposé en date du 4 avril 2012 à l'AMF sous le numéro D12-0268 pages 163 et suivantes.

Nous y faisons renvoi express.

8.2.1 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ GEST

8.2.1.1 Présentation de la société GEST

La société GEST, constituée à l'origine sous la forme d'une société à responsabilité limitée, a été transformée le 1^{er} mars 2013 en société par actions simplifiée. Son siège social est situé 7 rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers Elle est immatriculée sous le numéro 479 349 516 RCS Nanterre et elle a pour objet social 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 depuis novembre 2009 la société holding animatrice de la société Foncière INEA dont elle détenait au 31 décembre 2012, 15,08 % du capital et 22,2 % des droits de vote théorique, étant rappelés que ces derniers sont plafonnés à 20 % en vertu des statuts de la Société.

Monsieur Philippe Rosio est Président et Monsieur Alain Juliard et Madame Arline Gaujal-Kempler sont Directeurs généraux.

Son capital d'un montant de 11 040 euros est divisé en 1 104 actions de 10 euros chacune et est réparti comme suit :

- Madame Arline Gaujal-Kempler : à concurrence de 372 actions ;
- Monsieur Philippe Rosio : à concurrence de 362 actions ;
- Monsieur Alain Juliard : à concurrence de 344 actions ;
- la SC RR : à concurrence de 26 actions.

Extraits des dispositions principales des statuts de la SAS Gest

Article 7 – actions

7.1 à 7.3 Forme, Indivisibilité et Droits des actions (extraits)

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.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

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. À 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.

7.4 Transmission des actions – Agrément (extrait)

7.4.1 Les actions sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées ou autrement transférées 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 16 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.

En cas de succession, la présente procédure concernant le Cédant, s'applique mutatis mutandis aux successibles lesquels devront obtenir l'agrément des associés.

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 16 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 Président 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 16 précité, soit 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 huit jours de ce délai, le retrait de sa demande.

En cas de réduction de capital, le Président convoque une Assemblée générale extraordinaire des associés à l'effet de décider le rachat des actions par la société et la réduction corrélative du capital social. Dans ce cas il sera attribué à l'associé retrayant sa quote-part d'actions INEA. Cette quote-part correspond au pourcentage détenu par l'associé retrayant dans le capital de la société Gest appliqué au nombre total d'actions INEA détenues par la société Gest. En tout état de cause le montant des actions INEA attribué à l'associé retrayant sera plafonné à la valeur des actions Gest rachetées.

7.4.4 Dans tous les cas d'achat ou de rachat visés ci-dessus, le prix des actions est fixé ainsi qu'il est dit ci-après.

7.4.4.1 Dans le cas où les actions offertes sont acquises par un ou plusieurs tiers, le Président notifie au Cédant, les noms, prénoms, domicile du ou des acquéreurs. Le prix des actions de la société est celui mentionné dans la notification initiale visée au paragraphe 7.4.2 ci-dessus.

Si le rachat s'effectue au travers d'une réduction de capital par attribution en partie d'actions INEA, la valeur de ces actions correspondra au cours moyen pondéré au volume des 90 séances de Bourse précédant la date de réalisation effective de la cession. Par exception, si la cession déclenche l'obligation de déposer une Offre Publique (ou déclenche l'obligation d'avoir à respecter un mécanisme similaire) le prix unitaire des actions INEA sera égal au prix de l'offre publique ou de la surenchère.

7.4.4.2 Dans le cas où des actions sont transmises à titre gratuit, le rachat s'effectuera par réduction de capital et attribution, en partie, d'actions INEA à hauteur de la quote-part d'actions INEA de l'associé retrayant. Cette quote-part correspond au pourcentage détenu par l'associé retrayant dans le capital de la société Gest appliqué au nombre total d'actions INEA détenues par la société Gest. En tout état de cause le montant des actions INEA attribué à l'associé retrayant sera plafonné à la valeur des actions Gest rachetées.

La valorisation des actions Gest achetées à l'associé retrayant devra tenir compte, à la date la plus récente possible de la date de réalisation effective de la cession, de la valeur nette globale de la société. Elle prend en compte également tous les passifs en ce compris les provisions pour risques et charges, les engagements de retraite complémentaire, l'éventuel impôt de plus-values de cession des actions INEA qui serait à la charge de la société ainsi que les différentes taxes, contributions ou frais de prestataires de services d'investissement également supportés par la société dans le cadre de la réalisation de la réduction de capital envisagée.

La valorisation des actions INEA concernées devant être remise à l'associé retrayant en échange du rachat par la société de tout ou partie de ses actions de la société correspondra, quant à elle, au cours moyen pondéré des 90 séances de Bourse précédant la date de réalisation effective de la cession.

Par exception, si la cession déclenche l'obligation de déposer une Offre Publique (ou déclenche l'obligation d'avoir à respecter un mécanisme similaire) le prix unitaire des actions INEA sera égal au prix de l'offre publique ou de la surenchère.

7.4.4.3 En cas de contestation sur la valorisation des actions Gest ou des actions INEA, tout associé le souhaitant, en ce y compris l'associé cédant, pourra adresser aux autres associés une Notification de contestation prévoyant de recourir à une expertise.

Les associés désigneront entre eux un expert chargé de dire le prix. À défaut d'accord entre eux sur le nom de l'expert celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'expert ainsi désigné devra réaliser sa mission dans les conditions de l'article 1592 du Code civil et tenir compte, pour l'évaluation, de la méthode décrite ci-dessus.

En cas de cession entre vifs l'associé retrayant pourra renoncer à l'opération suite aux conclusions de l'expert. Il ne sera pas pratiqué d'abattement pour la cession d'une participation minoritaire.

Dans le cas où l'expert désigné ne pourrait ou ne voudrait exécuter sa mission, la procédure de désignation ci-dessus prévue sera renouvelée autant de fois que nécessaire jusqu'à obtenir une décision tranchant le différend. La décision de l'expert sera insusceptible de recours sauf erreur grossière.

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.

Articles 9 à 12 (Président, pouvoirs du Président, Directeur général et rémunération de la direction) – extraits

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 est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'Assemblée générale ordinaire des associés. Le premier Président est désigné aux termes des présents statuts. Le Président peut être révoqué par l'Assemblée générale ordinaire des associés, pour motif grave.

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.

La collectivité des associés nomme deux autres dirigeants, personnes physique ou morale, auxquels est conféré le titre de Directeur général. En cas de démission ou de révocation du Président, ils conserveront leur fonction et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

La collectivité des associés fixe également la durée des fonctions du(des) Directeur(s) général(aux) dans la décision de nomination sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Le(s) Directeur(s) général(aux) a(ont) les mêmes pouvoirs que le Président (sous réserve des dispositions légales en ce domaine). Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des associés, pour motifs graves.

La rémunération du Président et du(des) Directeur(s) général est fixée par décision collective des associés statuant dans les conditions de l'article 16.

Articles 16 et 17 (Assemblée générale ordinaire, Assemblée générale extraordinaire) – extraits

L'Assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts. Elle statue notamment sur l'agrément des nouveaux associés, la rémunération de la direction, l'approbation des conventions réglementées. 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.

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.

8.2.1.2 Contrat de prestations de services (et avenant) conclu entre la société GEST et Foncière INEA

GEST a conclu avec Foncière INEA un Contrat de Management et de Gestion Administrative (dûment autorisé par le Conseil de surveillance du 22 juin 2005) d'une durée minimale de 7 ans courant jusqu'à la fin 2013 et renouvelable par tacite reconduction par périodes de 5 ans, permettant d'externaliser sur GEST l'ensemble des missions de management.

Un avenant, dûment autorisé par le Conseil de surveillance du 14 février 2007, a modifié certains points du contrat susvisé afin de :

- revoir les dispositions relatives aux « contrats avec les tiers » (objet de l'article 7.7 du contrat 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, lorsqu'un tiers se substitue à GEST pour la quasi-totalité de ces dernières, sans intervention de GEST à quelque titre que ce soit) ;
- ajouter que cette exclusion visera 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 société 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 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société GEST au titre des trois derniers exercices

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Management fees	1 667	1 596	1 421
Performance fees	887	904	1 135
TOTAL GEST	2 554	2 500	2 556

8.2.1.5 Conséquences liées à la cessation du contrat conclu entre la société 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 29 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 fin 2009 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. Au 31 décembre 2012, il existe 15 SCI *ad hoc* (mentionnées en page 87 des présentes), sachant que la gestion et l'administration de leurs actifs ont été confiées à la société Bagan AM objet de la présentation ci-dessous.

8.2.2.1 Présentation de la SAS Bagan AM

La société Bagan AM, sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers (19 347 850 RCS Nanterre) a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée avec pour objet initial de réaliser, tant en France qu'à l'étranger, directement ou par délégation notamment :

- 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.

Bagan AM en vue d'obtenir l'agrément de l'AMF en tant que SGP, a en novembre 2012 augmenté son capital (à l'origine de 1 000 euros, porté à 100 000 euros en 2009) pour le fixer à un niveau au moins égal au minimum requis pour les sociétés de gestion de portefeuille (225 000 euros).

Le capital ressort à ce jour à 240 000 euros. Il est divisé en 24 000 actions de 10 euros chacune et est réparti comme suit :

- la société GEST : à concurrence de 16 800 actions ;
- Monsieur Stéphane Aubin : à concurrence de 3 000 actions ;
- Monsieur Jean-Christophe Viguié : à concurrence de 3 000 actions ;
- Madame Karine Dachary : à concurrence de 1 200 actions.

La société Bagan AM a en outre mis son objet social en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés de gestion de portefeuille lequel est dorénavant le suivant (article 2 des statuts) :

La société a 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 ;
- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, de gestion d'organismes de placement collectifs en valeurs mobilières (« OPCI ») et de conseil en investissement immobilier et gestion de patrimoine dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- 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. »

Rappelons que :

- Monsieur Jean-Christophe Viguié est Président de Bagan AM ;
- Monsieur Stéphane Aubin est Directeur général ;
- il existe un Conseil d'administration composé des membres suivants : Philippe Rosio, la société 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.

Bagan AM a été agréée comme société de gestion de portefeuille par l'AMF en date du 9 janvier 2013 sous le numéro GP-13000003.

8.2.2.2 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.

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.

Le contrat susvisé a été ratifié en tant que convention réglementée par le Conseil de surveillance en date du 2 septembre 2011 et son avenant a été avalisé par le Conseil de surveillance du 2 septembre 2011.

La rémunération perçue par Bagan AM (de la part de Foncière de Bagan et de Foncière INEA) au titre des exercices 2010, 2011 et 2012 est la suivante :

(en milliers d'euros)	2012	2011	2010
Rémunérations	878 865	472 132	250 000
TOTAL BAGAN AM	878 865	472 132	250 000

8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

Foncière INEA est soucieuse de communiquer ci-après les informations relatives à l'expertise immobilière qu'elle a confiée au 31 décembre 2012 aux experts indépendants BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION et DTZ Valuation France, et publie ainsi ci-dessous leur rapport condensé :

RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2012 DE LA VALEUR VÉNALE DES ACTIFS PROPRIÉTÉS DE FONCIÈRE INEA

Ce rapport condensé des experts est établi sur la base du format proposé par l'AFREXIM (Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière).

1 Contexte général de la mission

1.1 Cadre général

La société Foncière INEA nous a demandés, par contrat d'expertise, de procéder à l'estimation de la valeur vénale de certains actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertise DTZ Valuation France et BNP Paribas Real Estate Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière INEA.

Les sociétés d'Expertise DTZ Valuation France et BNP Paribas Real Estate Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière INEA sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 5 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière INEA.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

1.2 Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale, en l'état d'occupation annoncé, de 50 actifs au 31 décembre 2012. Pour cette mission, Foncière INEA nous a demandé de réaliser des expertises initiales avec visite sur site ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs avaient déjà fait l'objet d'une expertise initiale par nos soins.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'immeubles de placement détenus en pleine propriété par Foncière INEA, essentiellement des bureaux, mais également des locaux d'activité ou des entrepôts. Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux.

Tous étaient achevés au 31 décembre 2012, sauf un encours de construction pour lequel nous avons supposé l'hypothèse particulière que l'immeuble était achevé, les travaux décaissés et que les baux débutaient à la date d'évaluation.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

2 Conditions de réalisation

2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.

2.3 Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par le rendement ainsi que la méthode par *discounted cash flow*, avec recoupement par comparaison des ratios métriques obtenus.

Méthode par capitalisation des revenus

Cette approche est communément retenue pour évaluer des immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement.

Elle consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

La valeur ainsi obtenue s'entend « droits de mutation inclus ». Il convient d'en déduire le montant des droits afin d'obtenir une valeur vénale nette pour le vendeur.

Discounted Cash Flow

La méthode repose sur le principe que, pour tout investisseur, le coût d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer.

La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

Méthode par comparaison

Celle-ci consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

Dans le cas de l'évaluation d'immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement, cette méthode ne sera retenue qu'à titre de recoupement avec les méthodes par le revenu.

3 Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2012

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Typologie d'actif	Nombre d'actifs expertisés	Valeur vénale hors droits au 31/12/2012 (k€)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux, locaux d'activité, et entrepôts France	46	337 305
DTZ Valuation France	Bureaux France	4	41 000

Commentaire de l'expert

Un immeuble (Aix L'Ensoleillée) est en cours de construction. La valeur vénale de cet actif a été déterminée avec l'hypothèse particulière que l'immeuble était achevé, les travaux décaissés et que les baux débutaient à la date d'évaluation.

4 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans notre mission.

Philippe Dorion, MRICS
Directeur
DTZ Valuation France

Jean-Claude Dubois
Président
BNP Paribas Real Estate Valuation

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 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 8.9 en page 173 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 données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de référence.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en pages 92 et 93 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 3 avril 2012 sous le numéro D12-0268, qui contient une observation.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en pages 239 à 241 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 4 avril 2011 sous le numéro D11-0231, qui contient une observation.

Monsieur Philippe Rosio
Président du Directoire de Foncière INEA

8.6 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET HONORAIRES RFA

8.6.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La société PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Monsieur Benoît 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 Madame Isabelle Goalec
Immeuble Le Palatin 3 Cours du Triangle
92939 La Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Elle a été renouvelée au cours de l'Assemblée générale mixte de la Société du 11 mai 2012 pour une nouvelle durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

8.6.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANT

Monsieur Yves Nicolas

63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

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 société KPMG Audit FS I

Immeuble Le Palatin 3 Cours du Triangle
92939 La Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Elle a été nommée par l'Assemblée générale mixte de la Société du 11 mai 2012 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 2017.

Depuis leur nomination et le cas échéant renouvellement, les Commissaires aux comptes titulaires et leurs suppléants n'ont pas été démis de leurs fonctions et n'ont pas démissionné.

8.6.3 HONORAIRES VERSES 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 2011 et 2012 (en euros HT)

(article 222-8 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Émetteur	81 000	85 000	100	100	81 000	85 000	100	100
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
Émetteur								
Filiales intégrées globalement								
SOUS-TOTAL	81 000	85 000	100	100	81 000	85 000	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	81 000	85 000	100	100	81 000	85 000	100	100
TOTAL	81 000	85 000	100	100	81 000	85 000	100	100

8.7 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	8.5.	167
1.2 Attestation des personnes responsables	8.5.	167
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	8.6.	168
2.2 Changement de contrôleurs légaux	8.6.	168
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.1.	4
3.2 Informations financières intermédiaires	n.a.	n.a.
4. FACTEURS DE RISQUES	1.8. et 2.4.	27 et 53
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1 Histoire et évolution de la Société	1.2.	5
5.1.1 Raison sociale et nom commercial		
5.1.2 Enregistrement au RCS		
5.1.3 Date de création et durée		
5.1.4 Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son bureau principal		
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de la Société		
5.2 Investissements	3.2.	66 à 68
5.2.1 Réalisés		
5.2.2 En cours		
5.2.3 Programmés		
6. APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1 Principales activités	1.4.	6 à 11
6.1.1 Opérations et principales activités		
6.2 Principaux marchés	1.6.1.	13 à 15
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.	71
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.6.2.	15
7. ORGANIGRAMME		
7.1 Description sommaire du Groupe	1.3.	5
7.2 Liste des filiales importantes	5.5.	125
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.	17, 27, 30
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1 Situation financière	3.3.4.4.	69
9.2 Résultat d'exploitation	3.3.1. à 3.3.4.3. et 3.4.	68 à 70
9.2.1 Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation		
9.2.2 Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets		
9.2.3 Influences extérieures sur les opérations de la Société		

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1 Informations sur les capitaux	3.3.4.4.	69 et 70
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	4.3.	80
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	3.3.4.4. et 1.8.3.	69 et 33 à 36
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la Société	3.3.4.4.	69
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes ainsi que les immobilisations corporelles planifiées	3.3.4.4.	69
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	3.4.4.	71
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.	69
12.2 Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	3.8.1	74
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.	39, 40, 41 45
14.2 Conflits d'intérêts	2.2.7.3.	48
15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2.3.1., 2.3.2.	50 à 52
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	2.3.1.	50
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.	39, 41, 53
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil de surveillance et du Directoire	2.2.7.3.	48
16.3 Informations sur les comités	2.2.6.	46
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	2.1., 2.4.	38 et 53
17. SALARIÉS		
17.1 Nombre de salariés	1.7.2.	17
17.2 Participation et <i>stock-options</i> des mandataires sociaux	1.7.2., 2.3.1.	17 et 50
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	6.3.2.2.	140
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.	139
18.2 Existence de droits de vote différents	6.1.3., 6.1.5.	131 et 132
18.3 Contrôle de l'émetteur	6.3.2.	139
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.	144
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	4.4 NOTE 19	105

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	78 à 127
20.2 Informations financières pro forma	n.a.	
20.3 Comptes sociaux	5	108 à 127
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	4.6., 5.6.	106 et 126
20.5 Date des dernières informations financières	3.1	66
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	n.a.	
20.7 Politique de distribution du dividende	3.7.1., 3.7.2.	72
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.8.2.	30
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	3.8.3.	75
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1 Capital social	6.2.1.	133
21.1.1 Capital souscrit et autorisé		
21.1.2 Actions non représentatives du capital		
21.1.3 Auto-détention et autocontrôle		
21.1.4 Valeurs mobilières		
21.1.5 Conditions d'acquisition		
21.1.6 Options ou accords		
21.1.7 Historique du capital		
21.2 Acte constitutif et statuts	6.1.1., 6.1.2.	130
21.2.1 Objet social		
21.2.2 Règlement des organes de gestion et de contrôle		
21.2.3 Droits et privilèges des actions		
21.2.4 Modification des droits des actionnaires		
21.2.5 Assemblées générales		
21.2.6 Éléments de changement de contrôle		
21.2.7 Seuil participation		
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires		
22. CONTRATS IMPORTANTS	8.2.	161 à 165
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	8.3.	165 à 167
23.1 Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert		165
23.2 Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites		165
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8.4.	167
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	5	108

8.8 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	8.5.	167
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.	27 à 36 68 et 70
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.	133, 139 et 138
Informations relatives aux rachats d'actions (art. L. 225-211, al. 2 du Code de commerce)	6.2.5.	137
ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS		
Comptes annuels	5	108 à 125
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	5.6.	126 et 127
Comptes consolidés	4	78 à 105
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	4.6.	106

8.9 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 ») et rapport RSE	1.7.	17
Code de commerce L. 225-100 et L. 225-100-2	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	1.8.	27
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.	33
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.	33
	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.	39 et 41
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.	50 et 51
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.	50 et 51

Textes de référence		Chapitre du document	n° chapitre	n° page
		Présentation du Groupe		
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.	52
		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.	68 et 70
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.	68 et 70
Code de commerce	L. 232-1	Activités en matière de recherche et développement	3.4.4.	71
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	125
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 XX %	3.7.1. et 3.7.2.	72
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.	74
		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.	82 et 111
Code de commerce	R. 225-102	Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	5.4.	124
		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.	40 45 46 et 130
		Pouvoirs du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	2.2.2.1. et 6.2.4.1. 6.2.5.	39 137
		Détail des achats et ventes d'actions propres au cours de l'exercice	6.2.5. et 6.2.6.	137 et 138
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.	135 137
		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.	136
Code de commerce	L. 225-100-3 et L. 233-13	Structure et évolution du capital de la Société	6.2. et 6.3.	133 et 139
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.	131

Textes de référence		Chapitre du document	n° chapitre	n° page
		Présentation du Groupe		
Code de commerce	L. 225-100-3	Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance	6.3	139
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.	139
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.	144
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	138 et 139
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	

8.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES PAR LE DÉCRET N°2012-557 DU 24 AVRIL 2012 RELATIF AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE RSE

Rubriques	Pages
INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Orientations en matières environnementale, sociétale et sociale (actions ou programmes mis en œuvre à court, moyen et long termes par la Société et ses filiales)	17
Informations qui, au regard des activités ou de l'organisation, ne peuvent être renseignées ou n'apparaissent pas pertinentes	
Le cas échéant, mention du référentiel national ou international auquel la Société se conforme	17, 19, 24
INFORMATIONS SOCIALES	
EMPLOI	
Effectif total (répartition des salariés par secteur et par zone géographique)	n.a.
Embauches (contrats à durée déterminée et indéterminée, difficultés éventuelles de recrutement)	n.a.
Licenciements (motifs, efforts de reclassement, réembauches, mesures d'accompagnement)	n.a.
Rémunérations (évolution, charges sociales, intéressement, participation et plan d'épargne salariale)	n.a.
ORGANISATION DU TRAVAIL	
Organisation du temps de travail (durée du temps de travail pour les salariés à temps plein et à temps partiel, heures supplémentaires, main-d'œuvre extérieure à la Société)	n.a.
Absentéisme (motifs)	n.a.
RELATIONS SOCIALES	
Organisation du dialogue social (règles et procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel)	n.a.
Bilan des accords collectifs	n.a.
Œuvres sociales	n.a.
SANTÉ ET SÉCURITÉ	
Conditions d'hygiène et de sécurité	n.a.
Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité du travail	n.a.
Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles	n.a.
Respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT	n.a.
FORMATION	
Nombre total d'heures de formation	n.a.
Programmes spécifiques de formation professionnelle destinés aux salariés	n.a.
DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES (POLITIQUE MISE EN ŒUVRE ET MESURES PRISES EN FAVEUR)	
Égalité entre les femmes et les hommes	n.a.
Emploi et insertion des personnes handicapées	n.a.
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	n.a.
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	
POLITIQUE GÉNÉRALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE	
Organisation de la Société et démarches d'évaluation ou de certification	17
Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement	n.a.
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	22, 23, 27, 28, 31
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	22, 23, 27
POLLUTION ET GESTION DES DÉCHETS	
Prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	19, 20
Prévention de la production, recyclage et élimination des déchets	19, 20
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	19, 20

Rubriques	Pages
UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES	
Consommation d'eau et réapprovisionnement en fonction des contraintes locales	22
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	19, 20
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables	19, 20, 21
Utilisation des sols	20
CONTRIBUTION À L'ADAPTATION ET À LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	
Rejets de gaz à effet de serre	21, 22
Adaptation aux conséquences du changement climatique	22, 23
PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ	
Mesures prises pour limiter les atteintes aux équilibres biologiques, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	22, 23
INFORMATIONS SOCIÉTALES	
IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ	
Impact des activités en matière d'emploi et de développement régional	23, 24
Impact de l'activité sur les populations riveraines ou locales	23, 24
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	
Conditions du dialogue avec les parties prenantes	23, 24
Actions de soutien, de partenariat ou de mécénat	24
SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	23, 24
Importance de la sous-traitance	24
Responsabilité sociale et environnementale dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants	24
LOYAUTÉ DES PRATIQUES	
Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption	24
Mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	22, 23, 24
Actions engagées en faveur des droits de l'homme	24

n.a. : non applicable.



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.