

Document de Référence 2014

Incluant le rapport financier annuel



Sommaire

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT 2

1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS 3

1.1	Chiffres clés	4
1.2	Historique	5
1.3	Organigramme	6
1.4	Description des activités	6
1.5	Stratégie	12
1.6	Marché	13
1.7	Responsabilité sociale, sociétale et environnementale RFA RSE : rapport de responsabilité sociale et environnementale RSE au titre de l'exercice 2014	18
1.8	Facteurs de risques RFA	37

2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 41

2.1	Organes d'administration et de direction de la Société	42
2.2	Rémunérations et avantages des dirigeants et Administrateurs RFA	45
2.3	Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président RFA	48
2.4	Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président-Directeur général de la société Foncière INEA RFA	59

3 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 61

3.1	Activités et faits marquants de la Société et de son groupe au cours de l'exercice	62
3.2	Investissements	62
3.3	Commentaires sur les résultats consolidés RFA	63
3.4	Commentaires sur les résultats sociaux RFA	65
3.5	Activités des filiales et participations RFA	66
3.6	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	66
3.7	Dividendes	67
3.8	Évolution prévisible et perspectives	69

4 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014 71

4.1	Compte de résultat consolidé	72
4.2	État de la situation financière consolidée	73
4.3	État des flux de trésorerie consolidés	74
4.4	État de variation des capitaux propres consolidés	75
4.5	Notes annexes aux états financiers consolidés	76
4.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	106

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**

5 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2014 109

5.1	Compte de résultat RFA	110
5.2	Bilan RFA	111
5.3	Notes annexes RFA	113
5.4	Tableau des résultats des cinq derniers exercices	127
5.5	Filiales et participations	128
5.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux RFA	129

6 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL 131

6.1	Renseignements sur la Société	132
6.2	Capital social	136
6.3	Principaux actionnaires	142
6.4	Informations boursières	147

7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 MAI 2015 149

7.1	Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale extraordinaire) à l'Assemblée générale mixte du 29 mai 2015	150
7.2	Ordre du jour	151
7.3	Texte des résolutions	152
7.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	157

8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 159

8.1	Informations sur les contrats de services – conventions spéciales réglementées	160
8.2	Contrats importants	160
8.3	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	162
8.4	Documents accessibles au public	164
8.5	Responsable du Document de référence	164
8.6	Contrôleurs légaux des comptes RFA	165
8.7	Tables de concordance du Document de référence avec l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	167
8.8	Table de concordance du rapport financier annuel et du rapport de gestion issu du Code de commerce	171
8.9	Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent Document de référence ou le rapport financier annuel les informations dont l'inclusion emporte dispense de diffusion séparée (établie conformément à l'annexe 1 de la Position-recommandation AMF n°2014-14 « Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes_ DOC-2014-14 »)	174
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	175



Document de référence 2014

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

Exercice 2014

PROFIL

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 70 742 765,34 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) spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions en France (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.

Au 31 décembre 2014, la capitalisation boursière de Foncière INEA ressort à 174 472 602 euros, tandis que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 110 immeubles neufs ou récents situés à 81 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 31 mars 2015, 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 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris et peut être consulté sur le site internet de la Société <http://www.fonciere-inea.com> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).



Le message du Président

« Parce que Foncière INEA a été créée à partir de rien, ses fondateurs comme ceux qui les ont rejoints sont des gens de convictions. Conviction dans notre analyse du marché, conviction dans la qualité de nos actifs, conviction enfin dans la valeur de notre équipe.

Foncière INEA est une SIIC dédiée aux immeubles de bureaux en Régions. Début 2014, elle a réaffirmé cette stratégie au regard tant de la qualité du portefeuille constitué, que de la pertinence de son positionnement immobilier. Cette double analyse était partagée par les principaux actionnaires et le management.

Les paroles ont été suivies d'actes : 16 % du capital a changé de mains en 2014 et 42 % du dividende a été payé en actions. Un cœur actionnarial s'est ainsi constitué, composé à la fois d'institutionnels (41 %), de familles (22 %) et des fondateurs (15 %).

Le changement de gouvernance qui en a résulté fin novembre 2014 en était la suite logique : Foncière INEA a opté pour un Conseil d'administration composé de ses principaux actionnaires et donc plus concentré, tout en respectant le Code AFEP-Medef.

Dans un contexte économique pourtant morose, jamais depuis le début de la crise autant d'argent n'avait été investi en immobilier d'entreprises en France (26,6 milliards d'euros). Recherche de rendement et volonté de préservation du capital investi expliquent cet afflux de liquidités. Les volumes investis dans les Régions ont ainsi crû de 50 % pour atteindre un montant de 7,4 milliards d'euros, avec toutefois une différence notable par rapport aux marchés franciliens : la résilience des loyers. Le maintien de taux de rendement attractifs en Régions - autour de 6 % pour les actifs dits « prime » - devrait en faire une alternative réelle à des marchés classiques considérés comme chers aujourd'hui.

Énoncés en début d'exercice 2014, trois objectifs ont sous-tendu cette stratégie : recentrer le patrimoine sur les bureaux, réduire la vacance et abaisser le coût de la dette.

Au final, 2014 a constitué pour Foncière INEA une année de transition à plus d'un titre, puisqu'elle l'a été tant en termes de stratégie, d'actionnariat que de gouvernance.

D'un point de vue opérationnel, l'accent a été mis sur la rentabilité et la pérennité du patrimoine, via la réalisation des objectifs ci-dessus mentionnés. Si certains sont d'ores et déjà atteints, comme l'abaissement du coût de la dette, d'autres, plus dépendants de la conjoncture, restent d'actualité pour 2015 (l'amélioration du taux d'occupation).

À l'aune de ces réalisations, Foncière INEA anticipe une amélioration sensible de sa rentabilité et prévoit une progression de son résultat net récurrent par action de plus de 15 % par an sur la période 2015-2018. »

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

1

1.1 CHIFFRES CLÉS	4	1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE	
1.2 HISTORIQUE	5	RFA RSE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE RSE	
1.3 ORGANIGRAMME	6	AU TITRE DE L'EXERCICE 2014	18
1.4 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	6	1.7.1 Vision stratégique de Foncière INEA	18
1.4.1 Patrimoine immobilier	6	1.7.2 Organisation interne	18
1.4.2 Régime SIIC	12	1.7.3 Informations sociales	19
1.5 STRATÉGIE	12	1.7.4 Performance environnementale	20
1.5.1 Organisation	12	1.7.5 Informations sociétales	30
1.5.2 Objectifs	12	1.7.6 Méthodologie	34
1.6 MARCHÉ	13	1.8 FACTEURS DE RISQUES RFA	37
1.6.1 Le marché de l'immobilier d'entreprises en régions	13	1.8.1 Risques opérationnels et environnementaux	37
1.6.2 L'éclosion des stratégies d'investissement dites « alternatives »	17	1.8.2 Risques réglementaires, juridiques et fiscaux – risques liés aux litiges	38
1.6.3 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de Foncière INEA	17	1.8.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	40
		1.8.4 Assurances et couverture des risques	40

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 2014.

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 (en k€)	2014	2013 ⁽¹⁾	Δ
Loyers bruts	28 173	28 904	- 3 %
EBIT	17 907	19 146	- 6 %
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	17 813	19 388	- 8 %
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (MEQ inclus)	(1 903)	(1 963)	
Résultat opérationnel net	15 910	17 425	- 9 %
RÉSULTAT NET	5 432	7 880	- 31 %
Résultat net récurrent EPRA ⁽²⁾	8 134	9 317	- 13 %
Cash Flow ⁽³⁾	13 242	11 815	12 %

(1) Comptes retraités.

(2) EBIT + frais financiers nets + impôts – exceptionnel.

(3) Résultat net social + amortissements - résultat de cessions + cash issu des cessions.

Situation financière saine :

	31/12/14	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	46,8 %	< 70 %
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,6	> 1,5

Résilience de l'actif net réévalué (EPRA NNNAV) :

NNNAV EPRA (en €/action)	31/12/14	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 912 968	4,9 %
Droits compris	48	- 4,3 %
Hors droits	44	- 5,2 %

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

1.2 HISTORIQUE

Foncière INEA 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). Elle est spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises en Régions et intervient plus particulièrement sur le marché des immeubles neufs de type bureaux et 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.

Poursuivant une stratégie de développement active, Foncière INEA a procédé à plusieurs levées de fonds successives depuis sa cotation :

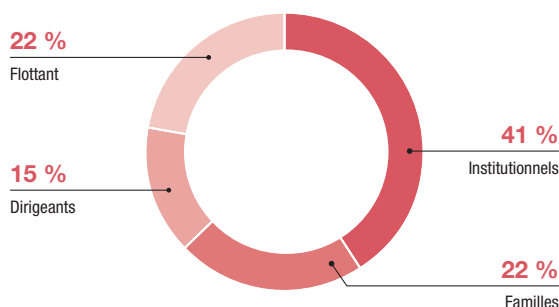
- de 8 millions d'euros, en novembre 2009 (via une augmentation de capital) ;
- de 30,5 millions d'euros, en décembre 2010 (via une émission d'actions à bons de souscription d'actions (ABSA)) ;
- de 21,5 millions d'euros, en septembre 2012 (via l'exercice de BSA issus des ABSA) ;
- d'un total de 4,55 millions d'euros entre juillet 2012 et janvier 2014 (via deux augmentations de capital sur exercice d'Océane).

Le paiement du dividende en actions, instauré en 2012 a en outre permis des augmentations de capital (primes incluses) pour un total cumulé au 31 décembre 2014 de 5 millions d'euros.

Le montant des capitaux propres consolidés de Foncière INEA atteint 215 millions d'euros au 31 décembre 2014.

La gouvernance de Foncière INEA a évolué en novembre 2014, via l'institution d'un Conseil d'administration.

La répartition du capital est la suivante :

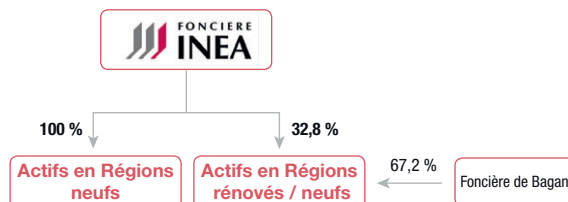


Les principaux actionnaires institutionnels sont les suivants :



1.3 ORGANIGRAMME

Foncière INEA détient en direct ses actifs neufs et de manière indirecte ses actifs à rénover via des opérations de co-investissement menées aux côtés du spécialiste Foncière de Bagan.



1.4 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

1.4.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.4.1.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2014, le portefeuille de Foncière INEA livré et en cours de livraison est constitué de 110 actifs neufs ou récents situés à 81 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (75 % du patrimoine), de locaux d'activité (21 %), de plateformes de messagerie (1 %) et d'entrepôts (3 %). Les actifs neufs sont majoritairement détenus en pleine propriété, à l'exception des 5 détenus au travers de contrats de crédit-bail. Les actifs à rénover sont détenus en co-investissements aux côtés de Foncière de Bagan.

Au 31 décembre 2014, ce patrimoine représente une surface locative totale de 249 041 m².

99 % du portefeuille (245 404 m²) est déjà livré et comptabilisé au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, le reste (3 638 m²) correspondant à une VEFA en cours de construction.

Le loyer moyen s'établit à 128 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

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

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 8 %.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2014		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
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 Bruguères - 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 - Béthunes Staci 1	1	Entrepôts	21 déc. 2007					
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					
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 II	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					
MAN Woippy	1	Activité	28 juil. 2010					

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2014		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
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	5	Activité	15 juin 2011					
Nantes Beaulim II	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					
Aix L'Ensoleillée bât 1 à 4	4	Bureaux	24 oct. 2013					
Aix L'Ensoleillée bât 5	1	Bureaux	28 janv. 2014					
Patrimoine INEA livré	80			214 028	355 349	27 676	129	7,8 %
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 - Émerainville	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 - Toulouse Couderc	1	Bureaux	15 juin 2012					
FdB - Génas	1	Activité	12 déc. 2012					
FdB - Schiltigheim	1	Bureaux	06 mars 2013					
FdB - Noisiel	1	Activité	18 avr. 2013					
FdB - Chassieu Progrès	1	Bureaux	22 mai 2013					
FdB - Roncq	1	Activité	24 mai 2013					
FdB - Mérignac Pythagore	1	Bureaux	03 sept 2013					
FdB - Coignières	1	Activité	13 déc. 2013					
FdB - Baltimore	1	Bureaux	19 déc. 2013					
Co-investissement/QP INEA livrée	29			31 376	37 628	3 440	110	9,1 %
TOTAL EXISTANT	109			245 404	392 977	31 117	127	7,9 %

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 ;
- 11 immeubles en 2013, correspondant à une surface de 16 942 m² ;
- 1 immeuble en 2014, correspondant à une surface de 890 m².

ii. Immeubles à livrer

Le patrimoine de Foncière INEA pour lequel un engagement a été signé est constitué au 31 décembre 2014 de l'immeuble Marseille Docks Libres :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2014		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Marseille Docks Libres	1	Bureaux	30 juin 2015					
TOTAL À LIVRER	1			3 638	11 223	780	214	6,9 %

Cet immeuble, dont la livraison est prévue au second trimestre 2015, est déjà loué à 73 %. Il bénéficiera d'une garantie locative de 12 mois à compter de sa livraison.

Le taux de (pré) location du patrimoine à livrer est de 73 % (100 % avec les garanties locatives).

1.4.1.2 Description de la situation locative

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2014 s'élèvent à 28 173 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 issus de l'OPCI Bagan IMMO Régions et de la SNC Bagan. Dans les comptes consolidés, 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.

1

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

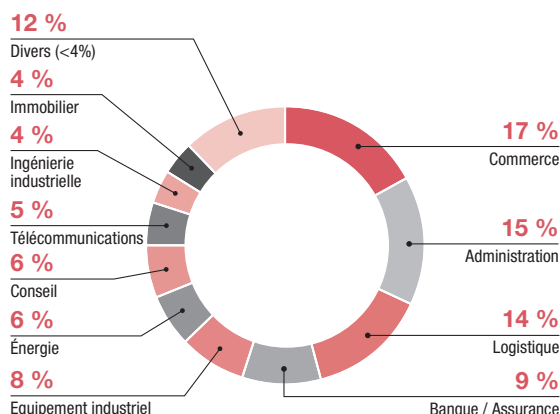
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Au 31 décembre 2014, 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

Pour l'ensemble de ses immeubles, Foncière INEA refacture les charges et réparations locatives à ses locataires en tenant compte des dernières législations en la matière.

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 2014, aucun « gros travail » d'entretien n'a été réalisé et pris en charge directement par les locataires conformément aux stipulations de leurs baux.

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.

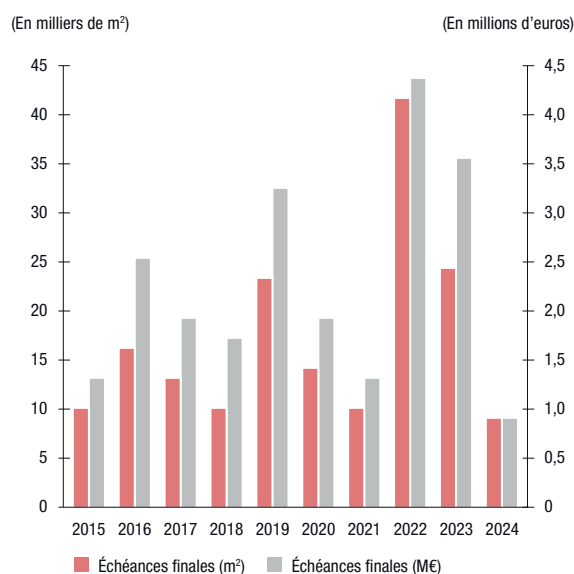
Durée des baux et faculté de renégociation

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 (modifiée par la loi du 18 juin 2014 et son décret d'application) et selon les modalités visées par cette dernière.

62 % des baux signés sont de type « longs » (6 ou 9 ans fermes).

ÉCHÉANCIER D'EXTINCTION DES BAUX EN SURFACE



1.4.2 RÉGIME SIIC

1.4.2.1 Régime et Statut de SIIC

Le régime fiscal des SIIC (statut inclus) est décrit dans la note 7.2 « Le régime fiscal des SIIC » des notes annexes aux états financiers consolidés 2014 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 91 et suiv. des présentes).

1.4.2.2 Détermination des résultats

Le mode de détermination des résultats est décrit dans la note 7.2 précitée des notes annexes aux états financiers consolidés 2014, page 91.

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

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.2. page 38 ci-après.

1.5 STRATÉGIE

1.5.1 ORGANISATION

Foncière INEA a été créée en 2005 par trois professionnels de l'immobilier dont la stratégie depuis la constitution de la Société a été de s'orienter vers le secteur de l'immobilier d'entreprise, avec une spécialisation sur des actifs neufs en Régions et une volonté de création de valeur à l'acquisition.

La Société, qu'elle ait été gérée par un Directoire (sous le contrôle d'un Conseil de surveillance) jusqu'en novembre 2014 ou qu'elle soit administrée depuis cette date par un Conseil d'administration, prend ses décisions sur les avis de personnes chevronnées dans le secteur concerné dont les recommandations (notamment celles du Comité d'audit) facilitent les prises de décisions.

Elle a en outre recours, pour une meilleure rationalisation de sa gestion au quotidien, à différents prestataires de services externes qui opèrent (comme tous les acteurs attachés à la gouvernance d'INEA) dans le souci des meilleures pratiques du marché et assurent, sous le contrôle de Foncière INEA, les prestations suivantes :

- missions d'*asset management* et de gestion administrative par la société GEST dans le cadre d'un contrat de management et de gestion administrative reconduit en date du 1^{er} janvier 2014 (cf. le paragraphe 8.2.1. « Contrats importants » page 160) ;
- opérations dites de *property management* (gestion technique et administrative des immeubles, suivi des assurances et du précontentieux) par les sociétés PGA, ADYAL, ADEXIA et ARTENA, dans le cadre de contrats usuels en la matière) ;
- missions d'agents immobiliers par les cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE, CBRE ou encore DTZ, dans le cadre des opérations d'acquisition/cession d'immeubles tertiaires en Régions.

1.5.2 OBJECTIFS

En 2014, Foncière INEA s'était donné 3 objectifs : abaisser le coût de sa dette, réduire son vide locatif et recentrer son patrimoine sur les bureaux en Régions.

Si certains sont d'ores et déjà atteints, comme l'abaissement du coût de la dette, d'autres, plus dépendants de la conjoncture, restent d'actualité pour 2015 (amélioration du taux d'occupation).

Au regard de cet objectif, rappelons que le portefeuille d'INEA reste adapté à ce temps de crise, en proposant aux entreprises locataires des immeubles neufs de qualité, répondant à leurs besoins.

1.6 MARCHÉ

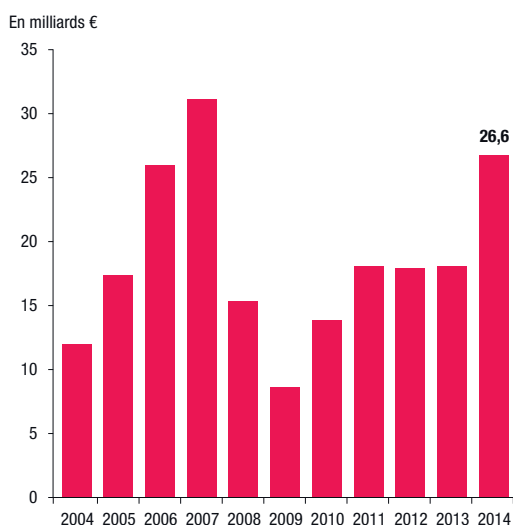
1.6.1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES EN RÉGIONS

1.6.1.1 Au niveau national, un volume d'investissement record depuis le début de la crise

En 2014, 26,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, ce qui représente un volume d'investissements inédit depuis le début de la crise et très proche de celui réalisé en 2006. Il est en hausse de 49 % par rapport à 2013.

En 2015, le volume d'investissement attendu est de 24 à 25 milliards d'euros.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE EN 2014



Source : BNP Paribas Real Estate.

Avec près de 7,4 milliards d'euros, les volumes investis en Régions ont connu la même croissance marquée par rapport à 2013 (+ 48 %) tout en restant plus diversifiés par typologie d'actifs.

La part des Régions dans le marché total est de 28 % en 2014 :

POIDS DES RÉGIONS

Investissements (en Mds€)	2014	2013	Var
Paris/Île-de-France	19,2	12,9	49 %
Régions	7,4	5,0	48 %
TOTAL FRANCE	26,6	17,9	49 %
Part des Régions	28 %	28 %	

Source : BNP Paribas Real Estate Research/Immostat – IPD.

Les compagnies d'assurances, les SCPI et les SIIC ont été les principaux acteurs, donc essentiellement nationaux du marché des Régions en 2014 ; ce qu'expliquent à la fois la part des portefeuilles dans les transactions réalisées mais aussi la diversité en matière de typologie d'actifs (bureaux, commerces, services notamment hôtels) inhérente aux marchés régionaux.

Ces volumes masquent toutefois des évolutions contrastées, notamment entre les marchés de bureaux d'une part, en Île-de-France et d'autre part, en Régions.

1.6.1.2 Le marché des bureaux en Ile-de-France

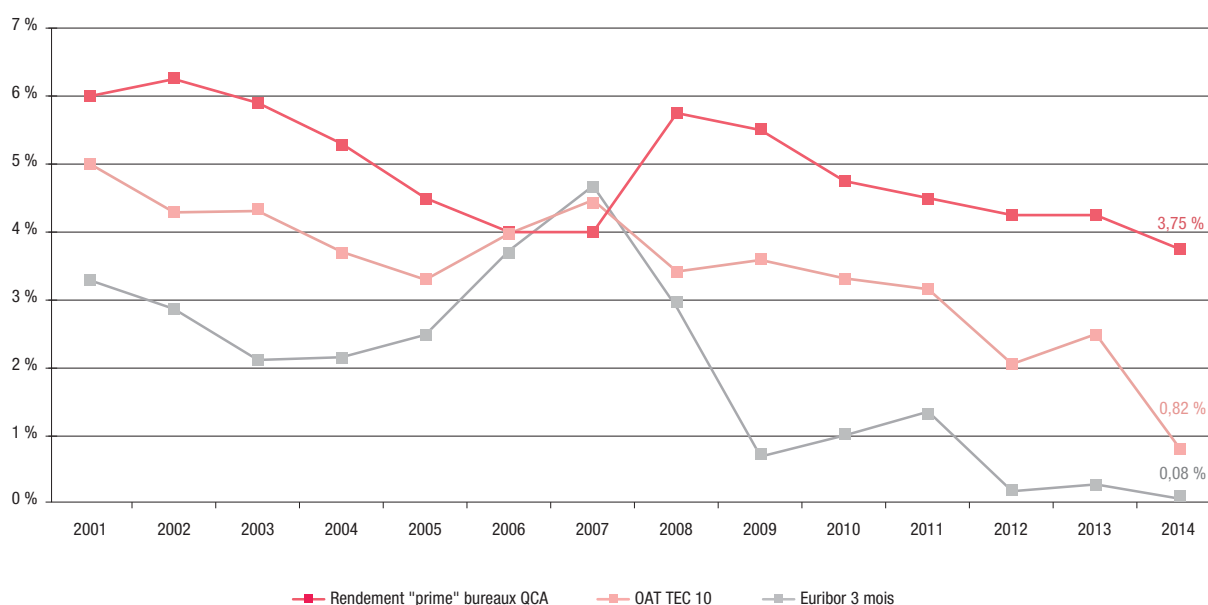
Comme en 2013, une aversion marquée au risque a été le sentiment prédominant tant du côté des investisseurs que paradoxalement des locataires.

Les investisseurs se sont focalisés sur les actifs de bureaux dits « prime » ; entraînant les taux *prime* parisiens nettement en deçà de la barre des 4 % (3,75 %).

L'afflux de liquidité à la recherche à la fois de rendement mais aussi tout simplement de préservation du capital investi explique cette évolution.

À fin 2014 compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt, un différentiel encore marqué existe même à ce niveau (3,75 %), par rapport à l'OAT dix ans (+ 293 points de base).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX

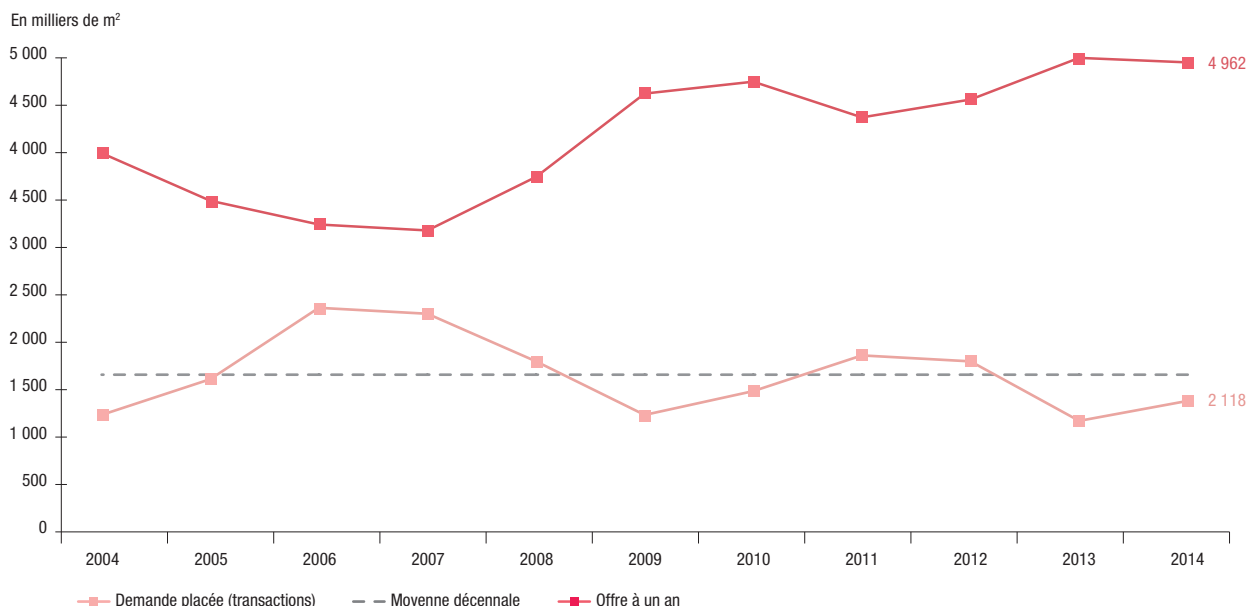


Source : CBRE, Banque de France.

Comme en 2013, les locataires ont continué de préférer renégocier plutôt que de bouger, accentuant la baisse des loyers.

Ainsi, même si la demande placée (à savoir les surfaces commercialisées) a crû de 10 % (comptes propres inclus) pour s'établir à 2,1 millions de m², elle n'a représenté que 40 % de l'offre immédiate (à savoir le stock disponible), ne permettant que de stabiliser ce stock à 4,9 millions de m², ce qui est en tout état de cause insuffisant pour inverser la tendance baissière des loyers.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

Le différentiel entre loyers faciaux et loyers économiques croît pouvant aller jusqu'à 30 % à l'image des franchises accordées de 2,5 à 3 mois en moyenne par année de bail ferme.

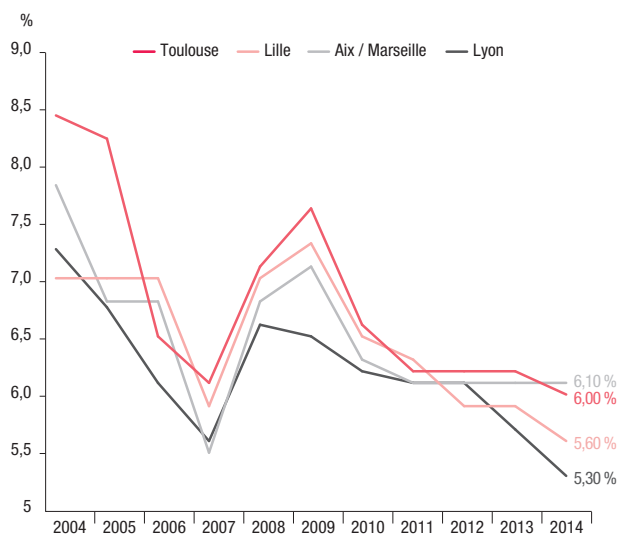
« Alors même que le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une santé impressionnante, la baisse des loyers du marché des bureaux (franciliens) s'est poursuivie » (Crédit Foncier-Marchés immobiliers Bilan 2014 et perspectives 2015).

Une divergence entre prix et loyers s'est ainsi accentuée ; source d'une potentielle correction de prix sur ces actifs dits « prime ».

1.6.1.3 Le marché des bureaux en Régions

Les taux de rendement prime ont baissé, se stabilisant toutefois à des niveaux attractifs autour de 6 % ; à l'exception des marchés lyonnais et lillois qui ont atteint respectivement 5,30 % et 5,60 %.

TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX EN RÉGIONS

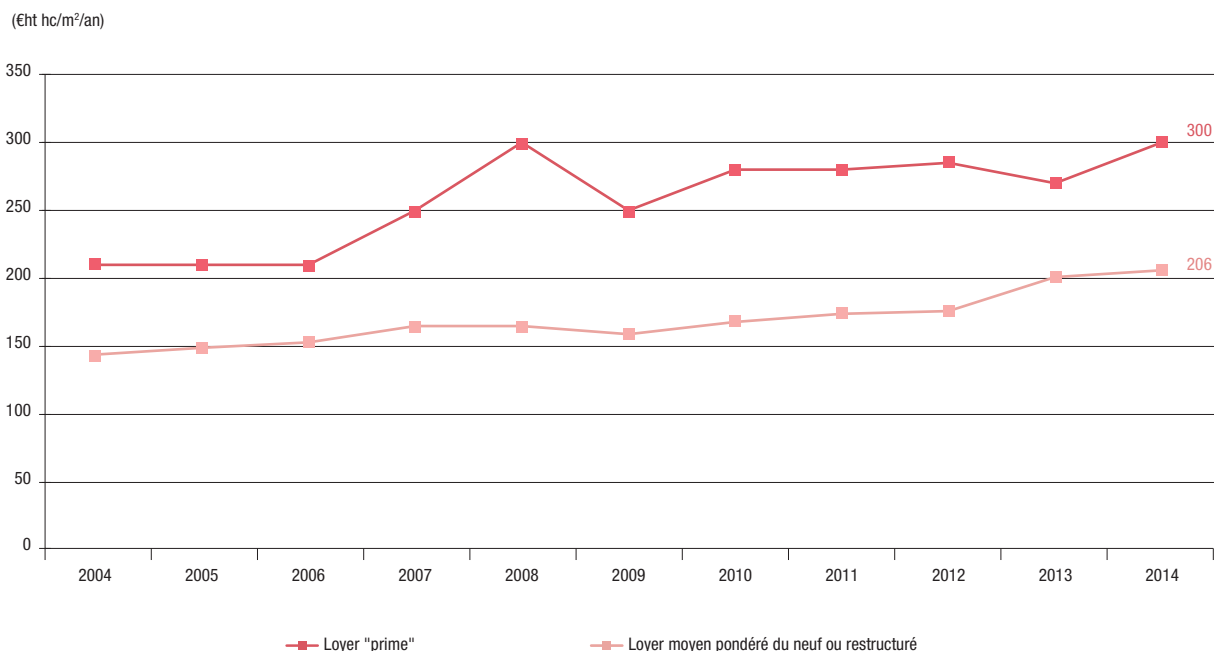


Source : BNP Paribas Real Estate.

La résilience des loyers s'est confirmée.

Le niveau de loyer moyen bureaux neufs/rénovés sur les 10 principales métropoles régionales s'élève à 206 €/m². Les loyers *prime* les plus élevés sont proches de 300 €/m² à Lyon ou encore à Marseille.

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LES 10 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES*



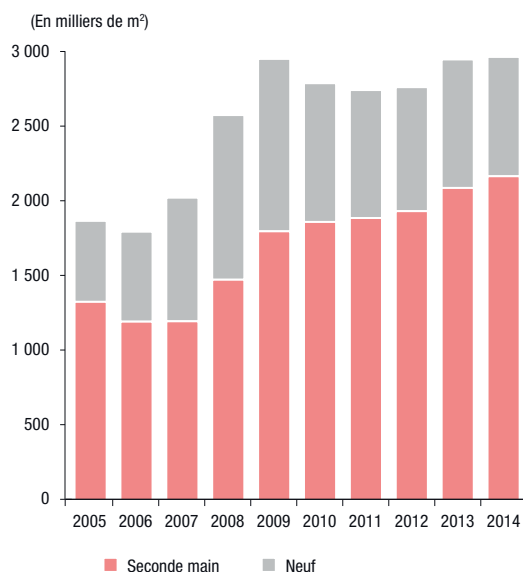
* Aix-en-Provence/Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Grenoble, Montpellier, Rennes, Toulouse.

Source : CBRE.

Il est dès lors intéressant de constater que :

- si l'offre immédiate est quasiment stable (+ 5 %) avec près de 1,8 million de m² disponibles,
- la part du neuf/restructuré régresse à 20 % (contre 24 % à fin 2013), témoignant de sa rareté.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE EN BUREAUX DANS LES 16 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES



Source : BNP Paribas Real Estate.

La demande placée a légèrement cru (+ 4 %) à 1,08 million de m².

Elle a été de manière logique constituée à hauteur de près de 40 % d'immeubles neufs/restructurés (contre 38 % à fin 2013), les locataires étant de plus en plus exigeants sur la qualité des biens.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX DANS LES 16 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES



Source : BNP Paribas Real Estate.

Au final, le marché de bureaux en Régions, marché de Foncière INEA, apparaît comme sain et attractif.

1.6.2 L'ÉCLOSION DES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT DITES « ALTERNATIVES »

Les investisseurs ont privilégié l'immobilier d'entreprise ; en témoigne l'afflux de capitaux en Europe en 2014.

L'aversion au risque a guidé la plupart des investisseurs vers les actifs les plus sécurisés dits « core » ou encore « prime ».

Le prime est aujourd'hui cher et ces prix élevés représentent justement un risque non négligeable, notamment en terme de correction de valeurs.

Dès lors, les investisseurs immobiliers, précisément parce qu'ils privilégient avant tout la sécurité, envisagent des stratégies d'investissement alternatives.

« La concurrence autour des actifs prime, c'est-à-dire les actifs les plus cotés sur les grands marchés de l'immobilier en Europe, conduit les principaux investisseurs à poursuivre leur transition vers les actifs secondaires et les marchés en cours de reprise. »

(Urban Land Institute/PWC « Emerging trends in real estate Europe 2015 »).

Les bureaux en Régions sont attractifs, tant par leur rendement que par la résilience des loyers.

Ce contexte renforce l'attrait des Régions françaises.

L'immobilier de bureaux en Régions est une stratégie alternative.

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

La Société fait appel à des gestionnaires de biens, ayant le souci avec eux de se conformer aux réglementations attachées à ses immeubles (qu'elle les détienne en pleine propriété ou en copropriété) touchant à l'urbanisme commercial, à la santé publique, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement. Elle dépend également de la législation propre aux baux commerciaux dont les récentes modifications instituées par la loi du 18 juin 2014 dite « Pinel » (et son décret d'application du 3 novembre 2014) vont renforcer la protection de ses locataires.

1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE RFA RSE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE RSE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

1.7.1 VISION STRATÉGIQUE DE FONCIÈRE INEA

La France, organisatrice en décembre 2015 de la Conférence Paris Climat, a déclaré la lutte contre le dérèglement climatique « grande cause nationale 2015 » (Manuel Valls – 3^e Conférence environnementale du quinquennat). L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre passera nécessairement par la baisse des consommations énergétiques des quatre principaux secteurs d'activité que sont le transport, le bâtiment, l'industrie et l'agriculture.

Ainsi, le secteur de l'immobilier est au cœur de la réponse à apporter aux défis du développement durable. Il représente 43 % de l'énergie finale consommée en France (70 millions de tep/an), 24 % des émissions de CO₂ et produit 38,2 millions de tonnes de déchets par an (source : France GBC).

Au-delà des obligations (reporting environnemental et social des entreprises – RSE) et des réglementations (« Grenelle 2 ») qui s'imposent progressivement aux acteurs de l'immobilier, Foncière INEA considère que le développement durable est une véritable opportunité qui, loin de s'opposer à la logique économique, la complète de manière à assurer qualité et pérennité de son patrimoine.

Ainsi Foncière INEA s'engage depuis 2012 à intégrer progressivement les enjeux du développement durable dans la pratique de son activité et la gestion des risques qui y sont associés.

Les engagements de Foncière INEA reposent sur trois axes principaux :

- sa stratégie d'investissement, qui consiste à acquérir des immeubles neufs ou récents, forcément en phase avec les réglementations thermiques les plus récentes, et souvent à la pointe de la performance énergétique ;
- le suivi et l'optimisation de la consommation énergétique de son parc immobilier, via une campagne annuelle de mesure des consommations et les actions planifiées dans le cadre des annexes environnementales ;
- le dialogue avec ses parties prenantes – locataires et administrateurs de biens notamment – pour la mise en place de pratiques plus responsables.

L'objectif de Foncière INEA est de construire un « immobilier durable », gage de qualité pour les locataires utilisateurs et de pérennité de la valeur créée pour les investisseurs.

1.7.2 ORGANISATION INTERNE

Afin de mettre en œuvre ses ambitions en matière de développement durable, Foncière INEA a intégré des critères d'évaluation des risques environnementaux et des impacts sociétaux à ses processus d'acquisition et de gestion d'immeubles.

En phase d'acquisition, le dialogue avec les promoteurs/constructeurs porte sur le niveau de performance énergétique des immeubles à construire, la qualité des équipements à installer et les impacts des chantiers.

En phase d'exploitation des immeubles, Foncière INEA sensibilise ses partenaires et s'entoure de prestataires compétents pour mener à bien ses objectifs.

Ainsi, Foncière INEA intègre désormais dans ses relations avec ses quatre *property managers* les problématiques de performance énergétique, d'éthique ou encore de responsabilité sociétale.

Pour les sujets les plus techniques, Foncière INEA a recours à des prestataires spécialisés.

À titre d'exemple :

- pour la collecte annuelle des données de consommation de son patrimoine (électricité, gaz, eau et déchets) et l'élaboration des indicateurs chiffrés lui permettant de suivre la performance énergétique de ses immeubles, de même que pour l'animation des annexes environnementales, elle fait appel au cabinet de conseil Atawao ;
- avec le département développement durable d'Adyal – l'un de ses gestionnaires d'immeubles – elle mène une réflexion sur l'élaboration d'une grille d'audit des équipements et de leurs utilisations qui serait appliquée sur l'ensemble de son parc immobilier ;
- et elle étudie avec des cabinets spécialisés la possibilité d'obtenir pour certains de ses immeubles une certification environnementale en cycle « exploitation ».

Pour Foncière INEA, dont l'organisation sociale repose grandement sur l'externalisation, la mise œuvre d'une politique de développement durable efficace passe par la qualité du dialogue avec ses partenaires et la mobilisation de toutes les parties prenantes.

1.7.3 INFORMATIONS SOCIALES

L'ensemble des missions de management et de gestion administrative de Foncière INEA a été confié à la société GEST SAS, détenue par les dirigeants fondateurs de Foncière INEA.

De ce fait, Foncière INEA n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2014.

En outre, l'ensemble des fonctions qui ne relèvent pas du cœur de métier (comptabilité, juridique, informatique, etc.) est externalisé auprès de prestataires spécialisés.

Dans le souci d'assurer une proximité et une réactivité auprès de ses locataires, la Société sous-traite également la gestion technique et administrative de ses immeubles à quatre *property managers* :

- ADEXIA, basé à Nantes, pour tout le périmètre Ouest ;
- ADYAL, basé à Nancy, pour la zone Est et Nord ;
- ARTENA, basé à Lyon, pour le grand Sud-Est ;
- et PGA, pour la région francilienne.

En application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce, compte tenu de cette organisation et 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 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, puisqu'ils sont inapplicables. De même, Foncière INEA n'a pas non plus à communiquer au titre des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce (ressources humaines/participation et intéressement du personnel).

Néanmoins, par souci de transparence, il est donné ci-après les principaux indicateurs sociaux concernant les salariés de GEST pour l'exercice 2014.

Effectif

En 2014, GEST a recruté une salariée et n'a procédé à aucun licenciement.

Aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en place.

Au 31 décembre 2014, GEST emploie ainsi 4 personnes (hors les 3 mandataires sociaux), 2 femmes et 2 hommes.

Diversité et égalité des chances

La société GEST gère ses ressources humaines sans aucune forme de discrimination.

Elle assure une égalité de traitement entre hommes et femmes dans sa politique d'embauche, de rémunération et de promotion.

Compte tenu de la taille de son effectif, GEST n'est pas soumise à l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés (articles L. 5212-1 et suivants et R. 5212-1 et suivants du Code du travail).

Organisation du travail et relations sociales

100 % des salariés sont en CDI (contrat à durée indéterminée).

Les cadres sont au forfait annuel et les autres catégories de salariés sont en horaire hebdomadaire avec attribution de jours de réduction de temps de travail (RTT).

Tous les salariés exercent leurs fonctions à temps complet.

L'effectif salarié de GEST relève de la Convention collective nationale (CCN) de l'Immobilier.

Compte tenu de la taille de son effectif, GEST ne dispose pas d'instance représentative de son personnel.

Compte tenu de la structure de la Société, il n'y a ni intéressement du personnel, ni participation des salariés au capital social telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce. Les salariés ne sont titulaires d'aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société.

Respect des principes des droits fondamentaux au travail

GEST s'engage à respecter le Code du travail français.

Elle n'est engagée, de près ou de loin, à aucun travail d'enfants ou au travail forcé.

Santé et sécurité

La nature de l'activité de GEST n'engendre pas de risques particuliers liés aux conditions de travail de ses salariés.

Le taux d'absentéisme a été nul en 2014.

Formation

La Société est à l'écoute de ses salariés et propose régulièrement des formations adaptées à leurs besoins. Ainsi en 2014, l'un des salariés a bénéficié de deux journées de formation en lien avec ses responsabilités.

RÉCAPITULATIF DES DONNÉES SOCIALES 2014 (hors mandataires sociaux)

Effectif salarié	4
<i>dont hommes</i>	2
<i>dont femmes</i>	2
Age moyen des salariés (<i>ans</i>)	33
Type de contrats	
Contrats à durée indéterminée (CDI)	4
Autres types de contrats	0
Mouvement du personnel	
Recrutements externes	1
Départs	0
<i>dont licenciements</i>	
Formation	
Nombre total d'heures de formation	14
% de salariés formés	25 %
Absentéisme	
Taux d'absentéisme	0 %
<i>dont accident du travail</i>	0
<i>dont maladies professionnelles</i>	0
<i>dont congés maladie</i>	0

1.7.4 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

1.7.4.1 Évolution réglementaire et enjeux du secteur

La performance énergétique dans les bâtiments constitue l'un des objectifs prioritaires du Grenelle de l'environnement. Les lois dites Grenelle 1 (3 août 2009) et Grenelle 2 (10 juillet 2010) ont ainsi fixé des objectifs ambitieux pour tous les bâtiments :

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

Depuis, un cadre réglementaire en phase avec ces objectifs a été imposé au secteur immobilier – l'un des secteurs les plus consommateurs et donc l'un de ceux où il existe de formidables gisements d'économies d'énergie.

Citons par exemple :

- l'obligation de faire vérifier chaque année les données sociales, environnementales et sociétales publiées par un tiers indépendant agréé par le Comité français d'accréditation (COFRAC), conformément au cadre fixé par l'arrêté du 13 mai 2013 ;
- l'obligation d'insérer à tout bail concernant les locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces une annexe environnementale (décret d'application du 31 décembre 2011) ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants par des travaux de rénovation (janvier 2012) ;
- ou encore l'obligation pour certaines entreprises de réaliser un premier audit de leurs usages énergétiques avant le 5 décembre 2015, à renouveler ensuite tous les 4 ans.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

DÉMARCHE RÉGLEMENTAIRE

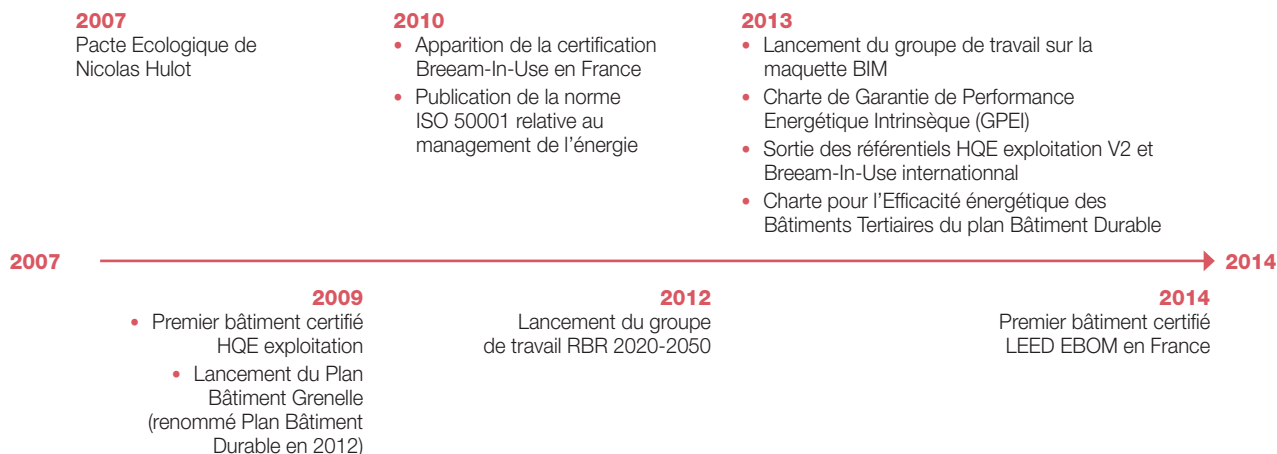


Source : baromètre 2014 de l'OID.

Le secteur immobilier n'a pas attendu d'être contraint par la réglementation et s'est enrichi ces dernières années de nombreux spécialistes capables d'accompagner les professionnels de l'immobilier et les utilisateurs dans une démarche d'évolution de leurs habitudes. Aujourd'hui la prise de conscience des enjeux liés au développement durable est manifeste, et les acteurs du secteur immobilier, promoteurs comme propriétaires ou locataires, les transforment en enjeux économiques.

Les progrès considérables apportés à la conception technique des immeubles (par exemple l'isolation ou encore les systèmes techniques de pilotage et de régulation des immeubles) et la baisse du coût de leur mise en œuvre ont très largement contribué à aider les professionnels de l'immobilier à aller dans le sens de la réglementation, voire de l'anticiper.

DÉMARCHE VOLONTAIRE



Source : baromètre 2014 de l'OID.

La réduction de la consommation énergétique des bureaux en France en énergie primaire (441 kWh/m² en 2014 contre 470 kWh/m² en 2012 selon l'OID) témoigne de l'effet des actions entreprises par tout un secteur.

1.7.4.2 Politique générale de Foncière INEA

Foncière INEA est propriétaire d'un parc immobilier composé d'une centaine d'immeubles, majoritairement des bureaux, répartis dans 24 métropoles françaises.

Consciente qu'un immeuble « vert » est non seulement vertueux pour l'environnement, mais assure également une pérennité de sa valeur dans le temps (charges énergétiques réduites, commercialisation facilitée, image valorisée, etc.), Foncière INEA a fait de la maîtrise de ses impacts sur l'environnement une priorité.

La politique environnementale de Foncière INEA se déploie sur plusieurs axes :

- la certification des immeubles ;
- la réduction des impacts énergétiques et CO₂ du patrimoine ;
- et la mise en place de pratiques et d'actions favorisant le bien vivre des locataires et la maîtrise des risques environnementaux.

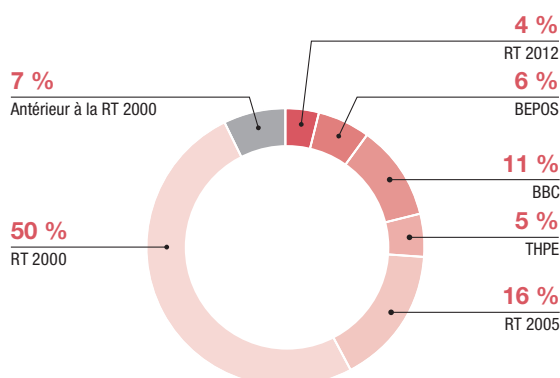
1.7.4.3 Labellisations et certifications

a) Certification environnementale – construction

La stratégie d'investissement de Foncière INEA consiste à acquérir des immeubles neufs ou récents en Régions. Ce positionnement lui permet d'assurer d'emblée une performance élevée de son parc immobilier, construit sur la base des normes et réglementations thermiques les plus récentes, et selon les procédés les plus modernes et les plus innovants.

Ainsi, 93 % du parc de bureaux détenu en propre au 31 décembre 2014 (en valeur) bénéficie aujourd'hui d'un label construction performant – BEPOS (bâtiment à énergie positive), BBC (bâtiment basse consommation) ou THPE (très haute performance énergétique) – ou est conforme aux réglementations thermiques les plus récentes (RT 2012, 2005 ou 2000).

LABELS CONSTRUCTION DU PARC BUREAUX



Les dernières acquisitions réalisées témoignent de la volonté de constituer un patrimoine toujours plus performant au niveau environnemental. Les deux derniers projets immobiliers menés sont à ce titre exemplaires :

« L'Ensoleillée » - Aix-en-Provence

« L'Ensoleillée », sorti de terre fin 2013 aux portes d'Aix-en-Provence, est le premier parc de bureaux en bois massif à énergie positive de France.

Le projet s'est inscrit dans une démarche d'écoconception globale mise en œuvre par le promoteur Nexity (Ywood) : bois certifié PEFC ⁽¹⁾, respect de la biodiversité du site et plantations d'espèces locales, pistes cyclables, bornes de recharge pour les véhicules électriques, accès adaptés à l'intérieur comme à l'extérieur aux personnes à mobilité réduite, etc.

Le site fait également la part belle aux énergies renouvelables : les bâtiments 1 à 4 de ce site sont en effet dotés de panneaux solaires photovoltaïques et une éolienne est installée sur le terrain du cinquième bâtiment.

(1) Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes : label certifiant que le bois utilisé est issu de forêts européennes gérées durablement, avec des pratiques respectueuses de l'environnement et justes socialement.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

Le principe de construction en structure bois massif (à l'exception des fondations et de la dalle du rez-de-chaussée), a été la garantie non seulement d'un chantier propre mais également d'une architecture esthétique, modulable et écologique.

Les nombreuses récompenses obtenues témoignent de l'excellence de ce programme :

- prix de l'Innovation décerné par la Fédération des Promoteurs Immobiliers Provence lors de la remise des « Pyramides d'Argent 2013 » ;
- prix « Pyramide d'Or » au niveau national ;
- 1^{er} prix des *Green Building Awards* 2014, organisé par Construction 21, qui récompense les solutions innovantes en matière de construction durable ;
- « niveau Or » (phase conception et réalisation) de la démarche BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens).

« Les Docks Libres » - Marseille

En décembre 2014, Foncière INEA a confirmé sa confiance dans la construction en bois massif, innovante et écoresponsable, en prenant position sur un deuxième programme en bois massif de conception « Ywood » à Marseille, devant être livré en juin 2015. Il s'agira de l'immeuble tertiaire en bois massif le plus haut de France avec ses 6 étages.

Comme son cousin à Aix, l'immeuble a de nombreux atouts environnementaux, notamment une toiture végétalisée qui abritera des ruches, préservant ainsi la biodiversité.

Ses performances énergétiques dépasseront de 20 % les objectifs fixés par la réglementation thermique 2012 (« RT 2012 – 20 % »).

b) Certification environnementale – exploitation

Afin de s'assurer de la pérennité de la performance énergétique de ses immeubles dans le temps, Foncière INEA réfléchit actuellement à les faire entrer dans un process de certification en phase d'exploitation.

La démarche sera testée en 2015 et visera l'obtention du label « BREEAM-In-Use » sur deux immeubles de taille significative, et sur lesquels une annexe environnementale a été signée avec l'occupant.

1.7.4.4 Maîtrise de l'énergie

Consommation en énergie primaire

Rappel : l'énergie primaire est l'énergie disponible dans l'environnement et directement exploitable sans transformation (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides (charbon, biomasse), rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires).

La consommation en énergie primaire de l'échantillon retenu (voir méthodologie) s'établit à 328 kWh/m² en 2014.

Consommation d'énergie primaire	2014	2013	2012
Consommation (kWh/m²)	328	394	415
Variation annuelle	- 17 %	- 5 %	
Évolution depuis 2012	- 21 %		
<i>Moyenne française (kWh/m²)⁽¹⁾</i>	<i>441</i>	<i>450</i>	<i>470</i>

(1) Baromètre annuel de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

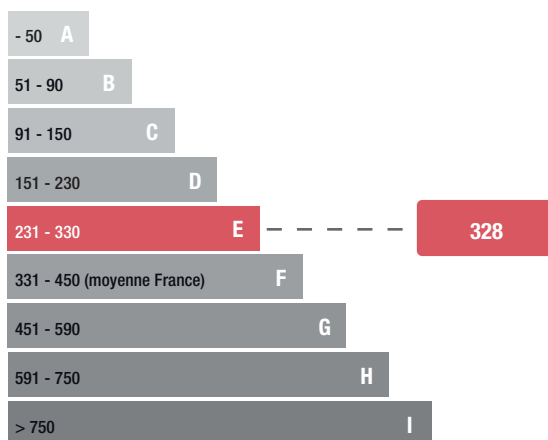
Depuis 2012, la baisse de la consommation est constante (- 21 %), grâce notamment à l'entrée dans le patrimoine des derniers immeubles acquis, neufs et souvent labellisés. Ainsi en 2014 est entré dans l'échantillon le site d'« Aix l'Ensoleillée », labellisé Bepos et livré fin 2013.

1

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

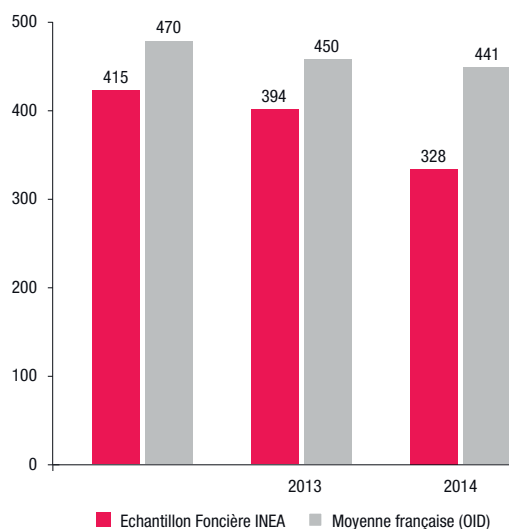
RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

CONSOMMATION D'ÉNERGIE EN 2014 (kWh/m^2)



Le parc immobilier de Foncière INEA apparaît 25 % plus performant sur le plan énergétique que le parc tertiaire français, dont la consommation moyenne s'établit à 441 kWh/m^2 selon L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ⁽¹⁾.

ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE ($kWh/m^2/an$)



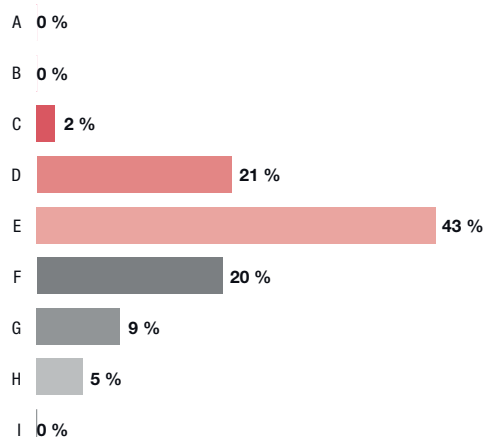
(1) « Baromètre 2014 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires ».

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

La répartition par classe énergétique confirme cette analyse et fait apparaître que les 2/3 des immeubles de Foncière INEA se situent dans une classe énergétique plus performante que la moyenne nationale (F) :

RÉPARTITION PAR CLASSE ÉNERGÉTIQUE



Consommation en énergie finale

Rappel : l'énergie finale est l'ensemble des énergies délivrées prêtes à l'emploi à l'utilisateur final (le litre d'essence sans plomb, l'électricité disponible à la prise de courant, etc.) Étant donné les pertes d'énergie à chaque étape de transformation, stockage et transport, la quantité d'énergie finale disponible est toujours inférieure à la quantité d'énergie primaire.

La consommation en énergie finale de l'échantillon retenu s'établit à 146 kWh EF/m² en 2014.

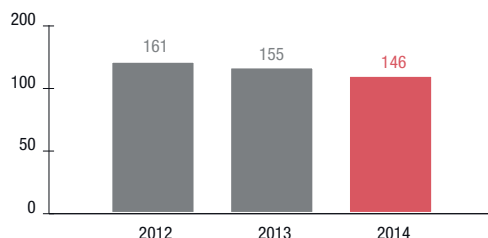
Consommation d'énergie finale	Référence EPRA	Unité	2014	2013	2012
Consommation totale	EN 3 & 4	kWh EF	13 397 343	10 286 818	12 027 917
dont énergie fossile	EN 3	kWh EF	52 817		
dont électricité	EN 4	kWh EF	10 625 566		
dont réseau urbain	EN 4	kWh EF	2 718 960		
Consommation par m²	CRE 1	kWh EF/m²	146	155	161
Variation annuelle			- 6 %	- 4 %	
Évolution depuis 2012			- 9 %		

NB : à partir de 2014, la répartition de la consommation selon les sources d'énergie est précisée.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

Elle est également en baisse constante depuis 2012 (- 9 % sur la période) :

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS PAR M² (*kwh ef/m²/an*)

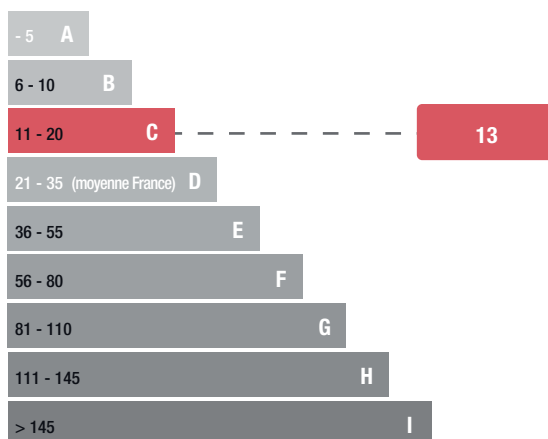
1.7.4.5 Émissions de gaz à effet de serre

L'émission globale de gaz à effet de serre (GES) externes de l'échantillon retenu s'élève pour l'exercice à 13 kg eq CO₂/m².

Rejets de gaz à effet de serre	Référence EPRA	Unité	2014	2013	2012
Rejets totaux (GRI) ⁽¹⁾	EN 16	t CO ₂	1 215	945	1 109
<i>dont directs</i>	EN 16	t CO ₂	11	9	11
<i>dont indirects</i>	EN 16	t CO ₂	1 204	936	1 098
Rejets totaux par m²	EN 8	kg eq CO₂/m²	13	14	15
Variation annuelle			- 7 %	- 4 %	
Évolution depuis 2012			- 11 %		
Moyenne française ⁽²⁾		kg eq CO ₂ /m ²	22	23	25

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

(2) Baromètre annuel de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

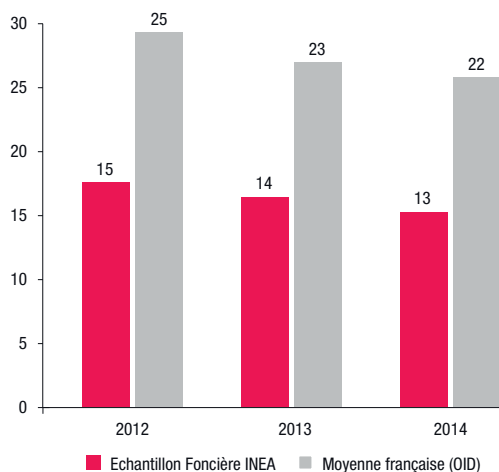
ÉMISSION DE CARBONE EN 2014 (*kg eqCO₂/m²*)

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

Les rejets de GES de Foncière INEA sont très faibles par rapport à la moyenne française constatée en 2014 par l'OID (22,3 kg CO₂/m²) :

ÉVOLUTION COMPARÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (kg eqCO₂/m²/an)



Avec 11 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'évolution est très positive sur les 3 dernières années.

Cette bonne performance s'explique également par la typologie des immeubles de Foncière INEA. Dans leur phase de conception et de construction, ces immeubles neufs ont bénéficié des avancées réalisées dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet.

La problématique des émissions de gaz à effet de serre est également prise en compte en phase de chantier, en collaboration avec les promoteurs. À titre d'exemple, la construction des bâtiments de l'Ensoleillée à Aix-en-Provence a généré 43 % de gaz à effet de serre en moins que celle d'un programme en béton classique, grâce à la prise en compte de processus « verts » : utilisation de bois issu de forêts certifiées PEFC, réduction maximale des transports, chantier propre et construction rapide.

1.7.4.6 Transport et connectivité

L'un des facteurs importants de réduction des émissions de gaz à effet de serre est l'utilisation de transports en commun – dits « transports durables », en lieu et place de l'automobile.

Dans cette optique, la responsabilité des investisseurs immobiliers est donc de proposer aux entreprises locataires des immeubles connectés aux transports en commun.

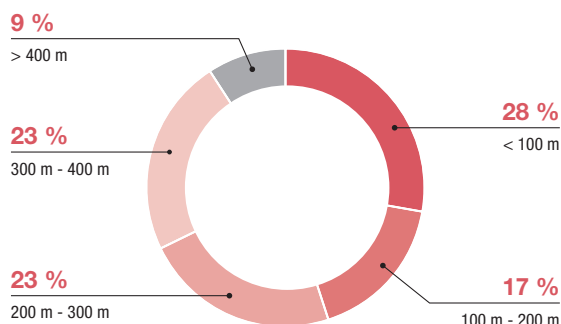
Foncière INEA a toujours considéré la desserte d'un immeuble par les transports en commun comme un critère essentiel pour ses acquisitions. Outre leur bénéfice environnemental évident, les transports en commun – dits « durables » – assurent en effet à l'immeuble une connexion naturelle à son environnement urbain et offrent des solutions de déplacement économiques aux utilisateurs locataires.

Ainsi sur l'ensemble du patrimoine de Foncière INEA, les immeubles sont situés en moyenne à moins de 300 mètres d'une station de transport en commun, soit à moins de 4 minutes à pieds.

La quasi-totalité (91 %) des sites immobiliers de Foncière INEA se situe à moins de 400 mètres d'un moyen de transport en commun : station de métro, bus ou tramway.

Les 9 % restants sont situés entre 400 et 1 200 mètres maximum d'une desserte par transport en commun.

DISTANCE DES IMMEUBLES AUX TRANSPORTS EN COMMUN



Foncière INEA incite également ses locataires à l'utilisation de transports individuels non polluants comme le vélo ou la voiture électrique. Ainsi sur le site « L'Ensoleillée » à Aix-en-Provence, des pistes cyclables ont été créées pour desservir les différents bâtiments et des bornes de recharge pour voitures électriques sont à la disposition des locataires. À Lyon, une borne Vélo'v (système de vélos en libre-service) est installée au pied de l'immeuble du « Sunway » à Gerland.

1.7.4.7 Consommation d'eau

La consommation d'eau constatée en 2014 est stable à 0,3 m³/m².

La performance du parc de Foncière INEA est meilleure que la moyenne nationale, qui s'élève à 0,4 m³/m² (source OID – 2014).

Consommation d'eau	Référence EPRA	Unité	2014	2013	2012
Consommation totale (m³)	EN8	m³	25 383	19 004	28 035
<i>en m³/m²</i>	CRE 2	m³/m²	0,3	0,3	0,4
Variation annuelle			- 3 %	- 24 %	
Évolution depuis 2012			- 26 %		
Moyenne française ⁽¹⁾			0,4		
<i>en m³/personne</i>	CRE 3	m³/pers	5,8	5,1	6,5
Variation annuelle			14 %	- 22 %	
Évolution depuis 2012			- 11 %		

(1) Baromètre annuel de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

1.7.4.8 Qualité de l'air

L'activité de Foncière INEA n'engendre aucun rejet nocif dans l'air.

Dans le cadre de la prévention de la santé/sécurité de ses locataires, le sujet de la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments est néanmoins traité. Il est en effet nécessaire d'effectuer régulièrement des analyses de l'air dans les immeubles de construction récente, notamment ceux labélisés BBC (bâtiment à basse consommation), qui sont équipés d'un système de chauffage, climatisation et filtrage de l'air particulier visant à rendre l'ouverture des fenêtres inutile et ainsi éviter les déperditions d'énergie.

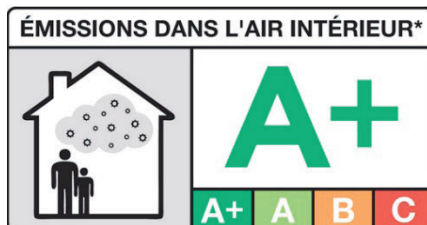
Dans le principal immeuble BBC détenu par Foncière INEA, Le Sunway à Lyon, l'air est analysé et les réseaux de ventilations des locaux sont désinfectés une fois par an. En 2014, des analyses de contrôle ont ainsi été réalisées avant et après la désinfection des réseaux pour s'assurer de la qualité de l'air.

Les dernières acquisitions de Foncière INEA ont par ailleurs bénéficié des dernières technologies en matière de traitement de l'air.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

Ainsi les 5 bâtiments du site « Aix L'Ensoleillée » bénéficient d'un revêtement de sol souple à très faible teneur en COVT (Composés Organiques Volatils Totaux), noté « Étiquette A+ » (émission inférieure à 20 µg/m³, soit bien en deçà du niveau réglementaire de 2000 µg/m³).



La pompe à chaleur aérothermique réversible et la ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux installées sur cet ensemble assurent en outre un air sain et régulièrement renouvelé, car efficacement brassé.

1.7.4.9 Gestion des déchets

La visibilité de Foncière INEA sur le volume de déchets produits dans l'utilisation de ses immeubles par les locataires est limitée. Si certains locataires ont bien intégré le tri des déchets dans le cadre de leur activité et leurs process propres, la démarche est encore inégale d'un locataire à l'autre.

La masse totale de déchets par type et mode d'élimination est une information difficile à obtenir.

Seuls les sites hébergeant une activité industrielle tiennent une comptabilité de la masse des déchets générés. Ainsi en 2014, seuls 6 sites dont 3 de type « industriel », ont pu être analysés avec précision.

Ce panel de moins de 20 000 m², dans lequel les activités industrielles sont majoritaires (67 %), n'est pas représentatif du patrimoine immobilier de Foncière INEA (75 % de bureaux).

Les résultats collectés sont néanmoins retranscrits ci-dessous par souci de transparence :

Déchets émis	Référence EPRA	Unité	2014
Nombre de sites analysés			6
Surface de référence (m²)			18 854
Consommation totale	EN22	t	206
dont DIB (déchets industriels banals)		t	114
dont Papier-carton		t	69
dont Ménager		t	24
Consommation (par m²)		kg/m²	10,9

Les annexes environnementales signées, qui intègrent la gestion des déchets dans les thèmes d'étude du Comité de développement durable, devraient être un levier important pour améliorer le dispositif.

1.7.4.10 Pollution des sols

L'activité de Foncière INEA n'engendre aucun risque de pollution des sols.

Néanmoins, cette problématique est traitée dans le processus d'acquisition d'un immeuble.

Foncière INEA s'assure avant toute acquisition que le sol du site n'est pas pollué ou que le promoteur s'engage, dans le cas contraire, à effectuer une dépollution des sols avant la livraison de l'immeuble. La Société vérifie systématiquement dans ses actes de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) que le niveau de pollution (éventuelle) est compatible avec le projet de construction.

Le promoteur réalise dans ce cas une étude géotechnique pour le terrain d'assiette des droits immobiliers vendus, garantissant à la Société qu'il n'existe aucune pollution du sol et du sous-sol incompatible avec l'usage des biens et droits immobiliers.

Il peut arriver que ces analyses révèlent une pollution plus ou moins sévère du site destiné à accueillir les constructions. Dans ce cas, il est explicitement prévu que des preuves de la dépollution soient apportées dans le cadre de la vente.

1.7.4.11 Biodiversité

Intégrer un immeuble dans son environnement naturel est un enjeu primordial. Afin de préserver l'équilibre des écosystèmes et la biodiversité, Foncière INEA 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).

Lorsqu'un site s'y prête, son action pour préserver des espèces végétales ou animales va au-delà.

Ainsi à Aix-en-Provence sur le site de « L'Ensoleillée », mitoyen d'une zone protégée, l'adaptation du projet immobilier à l'environnement végétal a relevé d'une volonté commune du promoteur, de l'investisseur et de la commune :

- les espèces végétales déjà présentes sur le site (cèdres et pins) ont été conservées ;
- une sélection d'essences méditerranéennes, peu gourmandes en eau et adaptée au site, a été plantée ;
- et le bois utilisé pour la construction des 5 bâtiments est issu de forêts labélisées PEFC, certification qui promeut la gestion durable des forêts.

À Marseille, il est prévu d'accueillir des ruches sur la toiture végétalisée de l'immeuble « Les Docks Libres » à Marseille, qui sera livré au second trimestre 2015.

1.7.4.12 Autres

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).

1.7.5 INFORMATIONS SOCIÉTALES

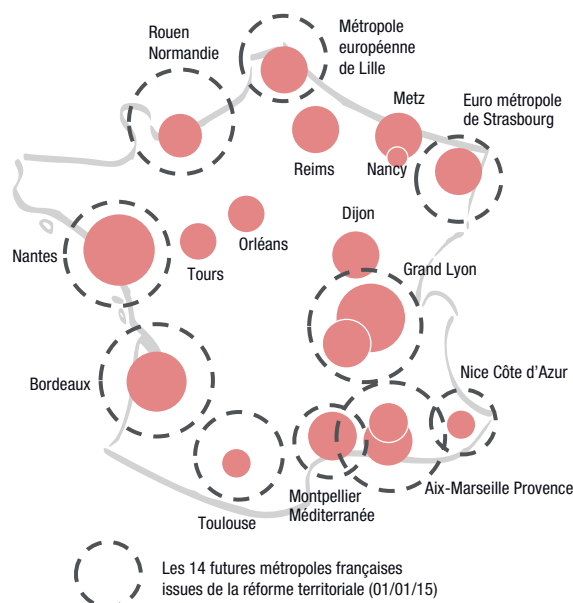
1.7.5.1 Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

a) Impact sur le développement des régions françaises

En investissant dans l'immobilier tertiaire en Régions, et en proposant aux entreprises qui souhaitent s'y installer des immeubles de qualité, Foncière INEA participe de manière active au développement économique des grandes métropoles régionales françaises.

76 % de son parc de bureaux est d'ailleurs situé dans les 14 futures métropoles régionales consacrées par la réforme territoriale annoncée début 2015.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE BUREAUX DE FONCIÈRE INEA



Dans les villes où ses immeubles sont implantés, Foncière INEA participe directement à la création d'emplois en recourant à des administrateurs de biens locaux, en charge du bon fonctionnement des immeubles et de la relation avec les locataires.

Ainsi Foncière INEA collabore avec quatre cabinets de gestion situés à Lyon, Nantes, Paris et Nancy contribuant directement à la création d'environ 30 emplois directs dans ces villes.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

L'emploi indirect créé est plus important encore, puisque ces gestionnaires ont eux-mêmes recours à des entreprises locales pour l'entretien courant des immeubles (nettoyage, entretien des espaces verts, etc.)

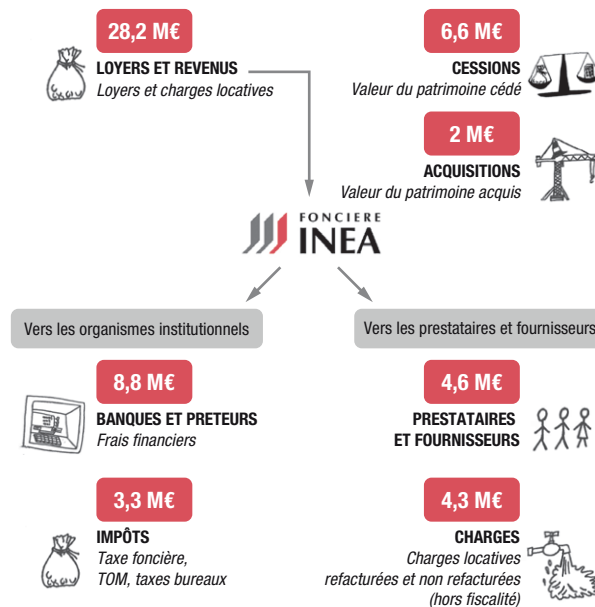
b) Contribution directe à l'activité économique

De par son activité d'investisseur immobilier, Foncière INEA :

- achète des immeubles à des promoteurs, généralement en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et favorise l'industrie du BPT et de la construction ;
- finance ses opérations immobilières auprès de banques exclusivement françaises et leur verse donc des intérêts financiers ;
- loue ses immeubles à des entreprises et encaisse des revenus locatifs (loyers et charges) ;
- à recours à des fournisseurs et prestataires pour l'entretien de ses immeubles ;
- verse à l'État des impôts sous forme de taxes foncières, taxes sur les ordures ménagères, (TOM), taxes sur les bureaux, CVAE, etc.
- peut éventuellement vendre certains de ses immeubles à d'autres investisseurs ;
- et conformément aux obligations liées à son statut fiscal (SIIC), distribue la quasi-totalité de son résultat à ses actionnaires.

Le schéma suivant illustre la contribution directe de Foncière INEA à l'activité économique pour l'année 2014 (les montants indiqués étant des flux de trésorerie).

CONTRIBUTION DIRECTE DE FONCIÈRE INEA À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN 2014



1.7.5.2 Relation et conditions de dialogue avec les parties prenantes

a) 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 transmis dans les conditions légales.

Elle organise chaque année une présentation avec la SFAF (Société française des analystes financiers), afin de donner aux analystes financiers du secteur toutes les informations et explications qui leur permettent de publier ensuite en toute indépendance leur analyse des résultats de la Société.

Fin 2014, Foncière INEA a également décidé d'étoffer sa communication à l'attention de ses actionnaires et partenaires en diffusant une *Newsletter* – lettre d'actualité électronique – à un rythme régulier. Ces Newsletters fournissent aux actionnaires un éclairage supplémentaire sur l'actualité de la Société, son analyse des évolutions de marché, sa stratégie et sa vision de l'immobilier.

b) Locataires

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

Annexes environnementales

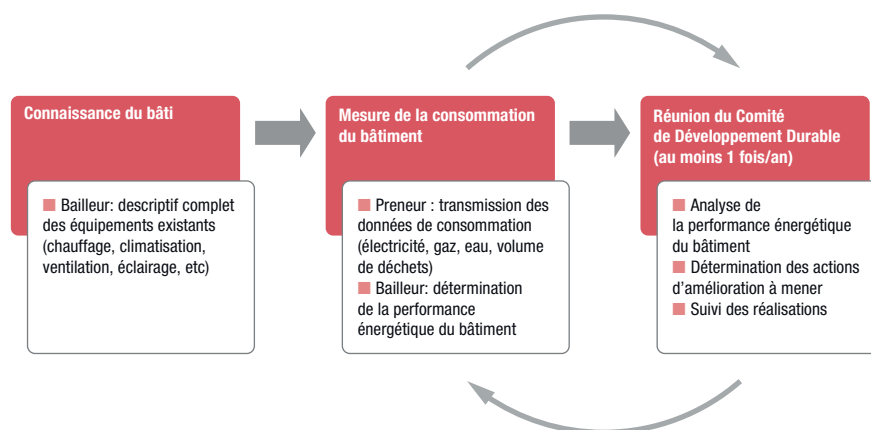
Avec ses principaux locataires, Foncière INEA met en place des annexes environnementales visant à définir les bons usages à mettre en œuvre dans les bâtiments pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation et/ou pour respecter les niveaux de consommation définis par les certifications de ses immeubles.

17 annexes environnementales, portant sur 38 % de la surface du parc bureaux de Foncière INEA, ont été signées depuis 2013.

L'annexe environnementale constitue un cadre d'échange privilégié entre bailleur (Foncière INEA) et preneur (locataire) pour prendre en compte leurs attentes respectives en matière de développement durable. Elle fixe aussi des engagements réciproques à respecter pour atteindre un objectif commun.

Toutes les annexes environnementales signées ont été construites sur les 3 principes suivants :

- connaissance du bâtiment : description complète et caractéristiques énergétiques des équipements installés ;
- échange d'informations : le preneur s'engage à communiquer ses consommations d'eau, d'électricité, de gaz, volume de déchets, et le bailleur s'engage à fournir une synthèse de la consommation de l'immeuble ;
- suivi et amélioration de la performance énergétique du bâtiment : à cet effet, un Comité de développement durable est systématiquement créé et doit se réunir au moins une fois par an pour étudier les voies d'amélioration à mettre en œuvre.

DÉMARCHE DÉVELOPPÉE PAR FONCIÈRE INEA DANS LE CADRE DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

Les annexes environnementales ayant été signées courant 2014, les premières réunions des Comités de développement durable auront lieu en 2015.

Les démarches de certifications en phase exploitation de certains immeubles – évoquées précédemment – seront menées dans le cadre des travaux du Comité de développement durable des immeubles concernés.

Guides utilisateurs

Foncière INEA veille à ce que l'utilisation des bâtiments par ses locataires permette de respecter les exigences des labels construction dont ils sont assortis.

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.

De même les utilisateurs du site « L'Ensoleillée » à Aix-en-Provence se sont vu distribuer un « Guide éco-responsable de vos bureaux en bois » détaillant les spécificités des équipements installés et les pratiques éco-responsables à mettre en œuvre dans l'utilisation quotidienne de cet ensemble immobilier.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

Autres

En novembre 2014, face à la recrudescence observée en France des cas de fraudes visant les Directions comptables des entreprises, notamment celles qui sont locataires de leurs locaux, Foncière INEA a diffusé auprès de l'ensemble de ses locataires une note d'alerte détaillant les mécanismes utilisés dans le cadre des fraudes dites « d'escroquerie aux loyers » et « d'escroquerie aux nouvelles coordonnées bancaires fournisseurs » (usurpation d'identité et modifications de coordonnées bancaires au profit de l'escroc).

c) Sous-traitants et fournisseurs

De par l'implantation de son parc immobilier, Foncière INEA a recours à de nombreux sous-traitants situés en Régions. Elle s'emploie à faire travailler des sociétés et entreprises françaises, et si possible engagées dans une démarche de développement durable.

Ainsi son principal property manager – la société Adyal – s'est doté d'une Charte de bonnes pratiques et d'une Charte d'entreprise en 2012, puis d'une Charte de développement durable en 2013. Ce property manager est ainsi devenu un interlocuteur privilégié de Foncière INEA dans sa réflexion sur la gestion « verte » de ses immeubles.

En 2014, Foncière INEA a souhaité mettre au point une Charte fournisseurs destinée à s'assurer que ses sous-traitants et fournisseurs partagent ses engagements en faveur de l'environnement, de l'éthique et de la transparence, de la prévention des risques et des Droits de l'Homme.

En signant cette charte, les sous-traitants et fournisseurs de Foncière INEA s'engagent notamment à réfléchir avec elle à la diminution des impacts environnementaux de l'activité qui les lie, à respecter les conventions internationales de l'OIT (Organisation internationale du travail) et à lutter contre la corruption.

À ce titre il faut préciser que Foncière INEA n'a été soumise au cours de l'année écoulée à aucune action en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques.

d) État et collectivités locales

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.

e) Organismes professionnels

Foncière INEA est membre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), organisation représentative des professionnels de l'immobilier (SIIC, sociétés d'économie mixte immobilière, compagnies d'asset management, sociétés foncières privées, etc.) auprès des principales commissions, instances et organismes du secteur.

L'un des groupes de travail de la FSIF est dédié à la responsabilité sociale et environnementale (RSE) dans le secteur immobilier.

f) Mécénat

Compte tenu de sa taille actuelle, Foncière INEA ne mène pour l'instant aucune action de mécénat.

1.7.5.3 Gouvernance et loyauté des pratiques

a) 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 que 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 contre la corruption en interne.

b) Gouvernance

Code AFEP-Medef

Foncière INEA a modifié son mode de gouvernance le 18 novembre 2014, en adoptant la formule S.A. à Conseil d'administration, notamment afin de permettre l'implication directe du Conseil d'administration dans la définition de la stratégie.

Lors de ce changement de forme de gouvernance, Foncière INEA a souhaité adhérer et se conformer au Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées révisé en juin 2013, suivant ainsi les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les dispositions du Code AFEP-Medef visent à promouvoir un gouvernement d'entreprise exigeant qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

Foncière INEA en applique toutes les recommandations à l'exception de celles 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, du fait de sa taille) ;
- le Comité de rémunération jugé non applicable puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants (ceux-ci étant rémunérés par la société GEST).

Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration désigné le 18 novembre 2014 est composé de 8 membres.

Avec 2 femmes en son sein soit une proportion de 25 %, le conseil actuel respecte les recommandations du Code AFEP-Medef qui fixe un objectif de 20 %.

Après avoir vérifié qu'il n'y avait pas de conflit d'intérêt potentiel entre la Société et les membres du conseil représentant des actionnaires à plus de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil d'administration a considéré que 5 des 8 membres (soit 62,5 %) peuvent être qualifiés « d'indépendants » au sens du Code AFEP-Medef.

Règlement intérieur

Le Conseil d'administration s'est doté lors de sa constitution d'un Règlement intérieur exigeant permettant de mettre en œuvre les principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise que commandent l'éthique et l'efficacité.

Il impose notamment un devoir de loyauté des Administrateurs envers la Société, une obligation de non-concurrence, un devoir d'abstention en cas d'éventuel conflit d'intérêt, et fixe des moyens de prévenir tout délit ou manquement d'initiés.

1.7.6 MÉTHODOLOGIE

1.7.6.1 Périmètre du reporting

Données sociétales

Les données publiées concernent Foncière INEA.

Données environnementales

Pour la troisième année consécutive, Foncière INEA a confié à un cabinet spécialisé (ATAWAO) la mission d'établir une cartographie de la performance environnementale de son patrimoine.

La campagne de collecte des données de consommation en électricité, gaz et eau, ainsi que de traitement des déchets, a été menée auprès de tous les locataires des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2014.

Le taux de retour au m² s'élève à 58 % en 2014, en progression par rapport aux taux 2013 (41 %) et 2012 (35 %). Les données présentées dans ce rapport portent sur un échantillon final de 32 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 46 % en valeur et 43 % en surface du patrimoine détenu en propre et en exploitation au 31 décembre 2014.

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution de l'échantillon retenu depuis 2012 ainsi que la somme des surfaces associées :

Échantillon	2014	2013	2012
Nombre d'actifs	24	25	25
Nombre de bâtiments	32	27	32
Surface de référence (m ²)	91 916	66 527	74 691

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS
RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE
ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2014

Surface (m ²)	2014	%
Bureaux	66 932	73 %
Activités	24 984	27 %
TOTAL	91 916	100 %

1.7.6.2 Période de reporting

Les données présentées concernent l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

Pour les données environnementales, la collecte des données de consommations a porté sur la période décembre 2013 à novembre 2014, les consommations du mois de décembre étant ensuite estimées.

1.7.6.3 Méthodologie utilisée pour les données environnementales

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 dernières pages du présent rapport permet le rapprochement avec les obligations réglementaires issues du décret n° 2012-557 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière environnementale.

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 ;
- formation et information des salariés en matière de protection de 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.

1.7.6.4 Rapport de l'organisme tiers indépendant

Rapport de vérification de la sincérité des informations relatives aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Les informations revues concernent l'exercice clos 31 décembre 2014.

Demande, Responsabilités et Indépendance

À la suite de la demande qui nous a été faite par Foncière INEA et en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce français, en tant qu'organisme tiers indépendant, nous avons effectué un examen des informations sociales, environnementales et sociétales publiées au paragraphe 1.7 du Document de référence 2014 de Foncière INEA.

Il appartient au groupe Foncière INEA de publier les informations prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce français. Ces informations ont été préparées sous la coordination de la Directrice administrative et financière de Foncière INEA conformément au document « Enrichissement du rapport RSE 2014 Synthèse méthodologique », ci-après nommé « procédures de reporting », consultables au siège de Foncière INEA, et dont une synthèse est intégrée dans le Document de référence sous forme de note méthodologique, au paragraphe 1.7.6.

Il nous revient de conduire les travaux, en application de l'article R. 225-105-2 du Code de commerce français, nous permettant d'établir le présent rapport de vérification.

Les conclusions de ce rapport intègrent :

- une attestation relative à la présence des informations sociales, environnementales et sociétales, prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce français ;
- 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.

Nous déclarons que ce rapport de vérification 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. De plus, nous avons mis en place un Code éthique appliqué par l'ensemble du personnel Bureau Veritas.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux ont été conduits entre janvier et la signature de notre rapport pour une durée d'environ une semaine, par une équipe de 2 vérificateurs. Nous avons conduit environ 3 entretiens pour cette mission.

Nous nous sommes assurés que les informations sociales, environnementales et sociétales portaient sur le périmètre consolidé tel que défini dans les articles L. 233-1 et L. 233-3 du Code de commerce français. Les adaptations de ce périmètre pour le reporting des données sociales, environnementales et sociétales sont précisées dans la note méthodologie du Document de référence.

Pour l'attestation de présence nous avons conduit les travaux suivants :

- prise de connaissance des orientations en matière de développement durable de Foncière INEA, en fonction de ses impacts sociaux et environnementaux et de ses engagements sociétaux ;
- comparaison des informations présentes dans le Document de référence 2014 avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce français ;
- vérification de la présence d'explication en cas d'informations omises.

Pour l'avis motivé sur la sincérité nous avons effectué nos travaux conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et notre méthodologie interne.

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants visant vérifier que les informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux procédures de reporting :

- examen des procédures de reporting au regard de leur pertinence, fiabilité, caractère compréhensible et exhaustivité ;
- identification des personnes, qui au sein du Groupe sont en charge des processus de collecte et, le cas échéant, sont responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- vérification de la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- prise de connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des informations ;
- conduite d'entretiens auprès des personnes responsables du reporting environnemental, social et sociétal ;
- sélection d'informations consolidées à tester ⁽¹⁾ et détermination de la nature et de l'étendue des tests à mener en prenant en considération leur importance eu regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité du Groupe ainsi que ses engagements sociétaux.

Pour les informations quantitatives que nous avons considérées comme étant les plus importantes, nous avons :

- réalisé une revue analytique des informations et vérifié sur la base de sondages, les calculs et la compilation de ces informations au niveau du siège et des entités vérifiées ;
- sélectionné un échantillon d'immeubles en fonction de leur activité, de leur contribution aux données consolidées du Groupe, de leur implantation, des résultats des travaux effectués lors des précédents exercices et d'une analyse de risques.

Pour chacun des sites sélectionnés nous avons effectué les travaux suivants :

- conduite d'entretiens pour vérifier la correcte application des procédures de reporting ;
- réalisation de tests de détails sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données avec des pièces justificatives.

La contribution des immeubles sélectionnés représente plus de 20 % des données publiées dans le Document de référence pour chacune des informations quantitatives importantes.

Pour les informations qualitatives que nous avons considérées importantes, nous avons mené des entretiens, analysés les documents sources et le cas échéant des données publiques ;

Pour les explications relatives aux informations omises, nous en avons apprécié la pertinence.

Observations sur les procédures de reporting et les données

Les procédures et pratiques de reporting de Foncière INEA appellent de notre part les observations suivantes :

- 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 ; cette année des indicateurs EPRA et quelques données sur les déchets ont été introduits dans le reporting ;
- il est à noter, comme précisé dans la note méthodologique qu'une quantité significative des données ont fait l'objet d'une estimation notamment pour la consommation d'eau ;
- le déploiement de la collecte des données sur les différents indicateurs est à poursuivre, notamment sur l'élargissement de l'échantillon représentatif des bâtiments.

(1) **Informations environnementales** : consommation d'énergie primaire, consommation d'énergie primaire par m², consommation d'énergie finale répartie par type d'énergie, consommation d'énergie finale par m², rejets de gaz à effet de serre, rejets de gaz à effet de serre par m², consommation d'eau, consommation d'eau par m².

Attestation de présence

Sur la base de nos travaux, et dans la limite du périmètre défini par le Groupe, nous attestons de la présence des informations sociales, environnementales et sociétales.

Avis de sincérité

En conclusion, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations sociales, environnementales et sociétales communiquées de Foncière INEA dans son Document de référence 2014.

Les explications fournies pour les informations omises nous ont semblé recevables.

À Puteaux, le 3 mars 2015

Pour Bureau Veritas

Jacques Matillon

Directeur d'agence

1.8 FACTEURS DE RISQUES

En conformité de ses obligations, Foncière INEA a procédé au titre de son exercice 2014 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 mentionnés ci-dessous et indiqués sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2014 figurant en page 88 et suiv. du présent Document de référence à laquelle il est fait renvoi exprès, sachant 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.

Seuls les risques significatifs pour la Société sont ci-dessous présentés (à l'exclusion des risques non pertinents pour elle type risque de change, risque sur matières premières, risque relatif à la dépendance à l'égard de brevets ou licences ou à la défaillance des systèmes d'information, risque lié aux investissements réalisés en actions) :

- 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

La mise à jour des risques opérationnels et environnementaux susceptibles d'être rencontrés par Foncière INEA et leur traitement par la Société INEA appelle les précisions et/ou rappels utiles suivants :

- **pour les risques liés à l'environnement économique** : l'exposition aux risques de marché est atténuée du fait que la Société peut s'appuyer sur une base locative solide et diversifiée, constituée à 67 % d'entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros et répartie sur une vingtaine de secteurs d'activité différents et que 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 neufs de qualité ;
- **pour les risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de Foncière INEA et à la politique d'acquisition de la Société** : la stratégie de diversification de la Société consistant à acquérir des immeubles de bureaux (à ce jour 75 % de son portefeuille immobilier) situés soit en centre-ville, soit en périphérie et à investir également sur le marché des locaux et des parcs d'activité, doit lui permettre de se prémunir contre les risques liés à une concentration sectorielle de son patrimoine.

Il en va de même de sa couverture géographique dont l'implantation dans 24 métropoles régionales de premier plan tend à réduire le risque de concentration géographique de son portefeuille. Rappelons que la politique de Foncière INEA d'acquérir des actifs immobiliers répondant aux critères sélectifs qu'elle s'est donnés depuis l'origine, notamment des actifs neufs, correspondant aux standards environnementaux actuels, situés sur des emplacements de qualité, moyennant des baux conclus avec des entreprises/locataires de premier plan et solvables, déployant des activités diverses et des investissements à rendements médians autour de 7-8 %, s'ajoutant (depuis 2009) à une stratégie de co-investissement aux côtés de Foncière de Bagan (dans des immeubles à rénover en régions) ou encore à une politique de partenariats (pour les parcs d'activité avec le promoteur ALSEI), traduit le souci constant d'adaptation de la Société aux évolutions de marché. De plus, aucun contrat de bail ne représente à lui seul plus de 5 % des revenus locatifs attendus annualisés, ce qui réduit le risque de dépendance à l'égard du locataire

- **pour les risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier** : Foncière INEA fait expertiser deux fois par an l'ensemble de son patrimoine immobilier livré ou en cours de construction par BNP Paribas Real Estate Valuation et DTZ Valuation France (le périmètre d'expertise au 31 décembre 2014 et la méthodologie utilisée par les experts immobiliers sont décrits dans le rapport condensé des experts qui figure page 162 et suiv. au paragraphe 8.3 du présent Document de référence auquel il est fait renvoi exprès). 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 (mais 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 70 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 % ;

- **pour les risques liés aux contrats de prestations de services conclus avec les Sociétés GEST et Bagan AM** : Le risque de dépendance lié (i) au contrat de management et de gestion administrative conclu avec la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales reconduit en 2014 pour 5 ans (ii) au contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM en 2013 pour 4 ans, ne peut être exclu. La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces accords, susceptible d'intervenir avant la fin 2018 pour le premier et en 2017 pour le second (en cas de manquement par l'une ou l'autre des parties contractantes ou en cas de 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, outre d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la valeur de son patrimoine avec des actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société ;
- **pour les risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers** : rappelons que les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, il peut s'avérer être plus difficile pour la Société, en cas de crise ou de dégradation de la conjoncture économique, de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs.

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

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

La mise à jour des risques réglementaires (liés à la réglementation immobilière et risques liés aux évolutions dans le domaine du Développement durable) et juridiques et leur traitement par la société INEA renvoie aux observations – qui restent d'actualité – décrites dans le précédent rapport de gestion inclus dans le précédent Document de référence (exercice 2013) n° D14-0265 en pages 32 à 35 auxquelles il est fait renvoi exprès, pour éviter toutes redondances. Il est cependant fourni les précisions suivantes concernant notamment l'évolution de la législation sur les baux commerciaux :

- **risques liés à la réglementation des baux commerciaux** : la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » (dont le décret d'application a été publié en novembre 2014) a apporté de nouvelles modifications au régime juridique des baux commerciaux dont il se dégage une tendance à accroître la protection du locataire et à alourdir les charges du bailleur. Elle renforce l'encadrement des baux commerciaux et prévoit notamment qu'une société ne peut plus négocier avec ses preneurs de baux commerciaux (sauf s'ils sont d'une durée supérieure à 9 ans ou qu'ils concernent des locaux à usage exclusif de bureaux ou de stockage, ce qui est le cas des baux conclus par INEA), lors de la conclusion de ceux-ci, leur renonciation à la faculté de résiliation triennale en cours de bail (alors qu'elle pouvait le faire avant cette loi, sur accord mutuel des parties). Ladite loi fournit en outre une liste de charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent (plus) être imputés au locataire. Les loyers encaissés par Foncière INEA ne seront pas impactés – l'impact principal portant sur une partie des honoraires de gestion non refacturables aux locataires et correspondant à la « gestion locative » (en opposition à « la gestion technique » qui n'est pas définie dans le décret d'application de la loi Pinel).

Il est rappelé que les risques fiscaux sont les suivants :

- **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 la doctrine fiscale (BOI-IS-CHAMP-30-20-50-20120912) 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.

Signalons que ce risque ne court que jusqu'au 31 décembre 2016.

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.

Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ils sont induits des mesures particulières mentionnées au paragraphe relatif aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC (page 39 ci-avant aux alinéas 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 cette dernière n'est pas détenue à ce jour par un actionnaire répondant à ce critère.

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, la Société ne peut pas 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. Rappelons que l'article 50 des statuts de Foncière INEA vise à faire supporter cet impôt aux seuls actionnaires concernés.

Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

L'action judiciaire intentée par Foncière INEA en demande de mise en conformité (ou à défaut de dommages-intérêts) sur l'opération Montpellier Espace Concorde pour non-conformité des bâtiments livrés au CCTP est pendante.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont Foncière INEA a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle soit 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 (prise sous sa forme « d'Ensemble consolidé ») et/ou du Groupe.

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

Pour l'ensemble des risques financiers (risque de marché, risque de crédit, risque de liquidité et risque de taux d'intérêt) et pour l'information sur les dettes financières, il est ici fait renvoi exprès, en conformité avec les recommandations éditées par l'AMF le 2 décembre 2014 en la matière, et pour toute précision à ce sujet :

- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2014 pages 88 et 89 du présent Document de référence
- aux notes 2.2.8 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2014 précités figurant en page respectivement 86 et 100 suivantes sachant que les covenants clauses au 31 décembre 2014 (ratios que Foncière INEA est tenue de respecter vis-à-vis de certains organismes bancaires) sont fournis en page 100. La probabilité d'occurrence des clauses de défaut et d'exigibilité anticipée des dettes contractées par la Société est faible du fait que Foncière INEA est en mesure de respecter les ratios financiers qui lui sont imposés par ses partenaires.

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 et besoins de liquidité grâce à ses ressources financières et estime ne pas encourir un risque de liquidité.

1.8.4 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers de Foncière INEA est complété par deux contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès de deux compagnies d'assurance de premier plan – Gan et Axa – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème) lesquels garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (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 également au titre de sa responsabilité civile susceptible d'être mise en jeu en tant que (co)propriétaire.

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.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

2.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ 42

2.1.1	Composition des organes d'administration et de direction de la Société	42
2.1.2	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	45
2.1.3	Comités spécialisés	45

2.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS (RFA) 45

2.2.1	Mandataires sociaux dirigeants	45
2.2.2	Mandataires sociaux non dirigeants	46
2.2.3	Comité d'audit	48
2.2.4	Proposition faite aux actionnaires de verser des jetons de présence au Conseil d'administration (Comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 2015	48
2.2.5	Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	48

2.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT (RFA) 48

2.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE INEA (RFA) 59

Conformité au régime de gouvernement d'entreprise

Les actionnaires de Foncière INEA, réunis en Assemblée générale le 18 novembre 2014, ont modifié le mode de gouvernance de la Société, en adoptant la formule moniste à Conseil d'administration. Les mandats des membres du Conseil de surveillance et du Directoire de la Société (et de leurs comités spécialisés) ont donc pris fin le 18 novembre dernier.

Pour éviter de dupliquer les informations lorsque celles-ci sont mentionnées dans différentes rubriques du Document de référence, il est fait, en application des recommandations éditées par l'AMF en décembre 2014 au travers de sa « Position-recommandation AMF n° 2014-14 – Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes -DOC-2014-14-» (ci-après « le Guide »), des renvois d'une rubrique à l'autre qui ne nuisent pas pour autant à la bonne compréhension des thématiques rencontrées par Foncière INEA. La Société reste en effet soucieuse d'assurer la meilleure information du marché, de ses actionnaires et des potentiels investisseurs et analystes financiers, dans un cadre de lecture lisible et cohérent.

C'est ainsi que la Société fait renvoi exprès, pour toute information complémentaire relative au régime de gouvernement d'entreprise, au rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2014), au paragraphe 2.3 figurant en page 48 du présent Document de référence.

Quant aux dispositions statutaires y attachées, celles-ci sont mentionnées aux articles 16 à 28 des statuts de Foncière INEA qui sont intégrées en tout ou partie (extraits) dans le paragraphe 5.1.2 du présent Document de référence auquel il est fait renvoi exprès.

2.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

2.1.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

2.1.1.1 Fonctions et mandats exercés par les membres du Conseil d'administration

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Âge	Date de nomination/cooptation/renouvellement	Mandat au sein du Conseil d'administration	Principaux mandats et fonctions exercées en dehors de la Société	Expiration mandat	Adresse professionnelle
Philippe Rosio	55	18/11/2014	Président-Directeur général et Administrateur	Président de la SAS 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 la SA Foncière de Bagan/Administrateur de la SPPICAV (SAS) Bagan Immo Régions/Président du Directoire de la SAS PEI/Représentant permanent de Foncière INEA, cette dernière étant 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, cette dernière étant cogérante de la SNC Bagan.	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	21, avenue de l'Opéra 75001 Paris
Arline Gaujal-Kempler ⁶⁴		18/11/2014	Directeur général délégué et Administrateur	Directeur général de la SAS GEST/Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI/ Représentant permanent de Foncière INEA, cette dernière étant 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, cette dernière étant cogérante de la SNC Bagan.	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	21, avenue de l'Opéra 75001 Paris

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Âge	Date de nomination/ cooptation/ renouvellement	Mandat au sein du Conseil d'administration	Principaux mandats et fonctions exercées en dehors de la Société	Expiration mandat	Adresse professionnelle
Macif Représentée par Daniel Fruchart	70	18/11/2014	Administrateur indépendant	En tant que personne physique : Administrateur de Vauban Mobilisation Garanties et d'Equigest	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	2-4, rue de Pied de Fond 79000 Niort
Sipari Représentée par Pierre Adier	49	18/11/2014	Administrateur	En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StamInvest II En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier, Barrois Lareynie, Berry Vendomois, Sipari Volney, Trésor République, Montjoie St Denis Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr, Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort, Sipari Velizy Gendarmerie Challones, Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes, Sipari Velizy Gendarmerie Robion, Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne, Sipari Velizy Ifsi Rodez Président de CFCO, Cofimab, Foncière d'Evreux, Gramat-Balard, Sipari, Sipari Velizy, Vendôme Investissements, Administrateur de Foncière Atland, Vivapierre et Majestel 1	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	19, rue des Capucines 75001 Paris
Serimnir SA Représentée par Éric Grabli	51	18/11/2014	Administrateur indépendant	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund en 2009 Administrateur de la SPPICAV Bagan Immo Régions	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	16, boulevard Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg
Société Civile Immobilière du Club Résidence Cala Bianca représentée par Monsieur Jean Belmudes	67	18/11/2014	Administrateur indépendant	En tant que personne physique : Gérant de la SCI du Club Résidence Cala Bianca en 2002	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	45-47, rue Pastorelli 06000 Nice
Société MM Puccini Représentée par Guy Charlot	62	18/11/2014	Administrateur indépendant	Représentant de l'OPCI Vivaldi, elle-même Administrateur de Shopping Property Fund 2 (SPF2), OPCI PREIM Défense, OPCI PREIM Retail 1, SPPICAV Viveris Odyssée Représentant de MM Puccini	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	21, rue Laffitte 75009 Paris
Hélène Martel- Massignac	52	18/11/2014	Administrateur indépendant	Président-Directeur général de CARAVELLE Président du Conseil de surveillance : - Cooper SAS - SAS Financière de la Santoline - SAS Santoline Président : - Hôtel Atmosphères SAS - PX Holding SAS - Fonscolombe SAS - Nina SAS - CVL 2 SAS Membre du Conseil d'administration : - Naturex SA - Fondation Naturex Membre du Comité de surveillance : - Benalu SAS - Lamberet SAS Gérant : - SARL PH Finances - SARL Pinta	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	14, avenue Émile Deschanel 75007 Paris

Tous les membres du Conseil d'administration sont de nationalité française. Toutes informations complémentaires notamment en lien avec les critères d'indépendance des mandataires sociaux et les éventuels liens familiaux entre les Administrateurs, les renseignements à donner en matière de condamnations pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou sanctions publiques (au cours des cinq dernières années), sont communiqués dans le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2014) au paragraphe 2.3 en page 48 et suivantes du présent Document de référence. Il y est fait renvoi exprès.

2.1.1.2 Organe choisi pour assurer la Direction générale (article R. 225-102 du Code de commerce)

Le Conseil d'administration du 18 novembre 2014 a décidé à l'unanimité de nommer Monsieur Philippe Rosio, en qualité de Président du Conseil d'administration, pour toute la durée de son mandat d'Administrateur. Puis, le même conseil du 18 novembre 2014, statuant sur le choix à opérer (en conformité de l'article R. 225-102 du Code de commerce) entre les deux modalités d'exercice de la Direction générale prévues par la loi que sont soit le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général soit la dissociation desdites fonctions, a décidé à l'unanimité d'opter pour la première modalité d'exercice (cumul desdites fonctions) et a donc nommé Monsieur Philippe Rosio Président-Directeur général pour une durée alignée sur celle de son mandat d'Administrateur (soit une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

Le conseil précité (sur la proposition du Président-Directeur général) a nommé à l'unanimité (en application de l'article L. 225-53 du Code de commerce) Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué, pour une durée de 3 ans (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016), en lui confiant la charge de la politique d'investissement et de la gestion du portefeuille immobilier (notamment acquisitions, cessions, locations, travaux).

Il est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires sur la Direction générale au paragraphe 6.1.2 « Informations statutaires relatives au Conseil d'administration et à la Direction générale » page 132 et suiv. du présent Document de référence.

2.1.1.3 Expertise en matière de gestion des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale

Les membres du conseil et de la Direction générale sont de par leurs parcours professionnels (Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler) ou par leurs fonctions actuelles (Guy Charlot, Pierre Adier, Éric Grabli, Jean Belmudès, Hélène Martel-Massignac) des personnalités reconnues et aguerries dans le secteur financier ou celui de l'immobilier d'entreprise coté. Le conseil présente un bon équilibre entre les spécialistes du secteur de l'Immobilier dans lequel évolue Foncière INEA (Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler, Pierre Adier et Guy Charlot) et les Financiers (Jean Belmudès, Éric Grabli et Hélène Martel-Massignac).

Les fonctions actuelles des membres du conseil et de la Direction générale telles que précisées dans le tableau ci-dessus en page 42 et suiv. donnent un éclairage supplémentaire sur l'expertise des membres de la gouvernance, étant ci-dessous communiqué la liste de leurs mandats échus :

Précédents mandats des membres du conseil et de la Direction générale échus au cours des cinq derniers exercices

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Philippe Rosio	- Président du Directoire de Foncière INEA - Président du Conseil d'administration de Bagan AM - Président du Conseil de surveillance de PEI
Arline Gaujal-Kempler	Directeur général et membre du Directoire de Foncière INEA
SIPARI 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 - Cogérant de Hexagone France 3 - Gérant d'Interpart - Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation En tant que représentant de personne morale : - Liquidateur d'Immobilière Chauveau Lagarde - Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Becon - Directeur général de CBCF - Co-liquidateur de Europolynome - Gérant associé de Cariatides de Monceau - Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Tierce
MM Puccini Représentée par Guy Charlot	En tant que représentant de personne morale : Membre du Conseil de surveillance de Foncière INEA
Macif Représentée par Daniel Fruchart	En tant que représentant de personne morale : Censeur de Foncière INEA
SCI Résidence Cala Bianca représentée par Monsieur Jean Belmudès	Néant

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Serimnir SA représentée par Monsieur Éric Grabli	En tant que personne physique : • Administrateur Credirec
Hélène Martel-Massignac	• Membre du Conseil d'administration de Sopra Group • Membre du Conseil de surveillance d'Arcole Industries

2.1.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

2.1.2.1 Bilan d'activité

Compte tenu des recommandations émises par le Guide, il est fait renvoi exprès, pour plus d'informations sur le rôle, le fonctionnement, les missions du Conseil d'administration et sur son Règlement intérieur ainsi que sur le fonctionnement de la direction, au rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2014) figurant au paragraphe 2.3 en page 48 et suiv. du présent Document de référence. Les lecteurs pourront en outre prendre connaissance des dispositions statutaires (extraits) y attachées qui figurent au paragraphe 6.1.2 « Dispositions statutaires relatives aux membres du Conseil d'administration et de direction » page 132 et suiv. du présent Document de référence (exercice 2014) auquel il est fait renvoi exprès.

2.1.3 COMITÉS SPÉCIALISÉS

Lors du changement de gouvernance opérée en novembre 2014, le Conseil d'administration (après avoir constaté que la mission des comités attachés au Directoire et au Conseil de surveillance avait pris fin automatiquement en même temps que ces derniers) a décidé à l'unanimité de mettre en place un Comité d'audit qui exerce son activité sous la responsabilité du Conseil d'administration et dont les principales caractéristiques sont amplement décrites dans le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2014), en page 52 du présent Document de référence, auquel il est fait renvoi exprès.

2.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS RFA

La Société, ayant le souci d'assurer toute information à ce sujet, communique aux termes de ce présent paragraphe 2.2, selon la présentation standardisée recommandée par l'AMF, les tableaux susceptibles de s'appliquer à ses anciens et nouveaux mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants au titre des rémunérations versées au cours de l'exercice 2014.

2.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX DIRIGEANTS

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler n'ont perçu au titre de l'exercice 2014 (à l'instar des précédents exercices sociaux) aucune rémunération tant au titre de leur précédent mandat (jusqu'au 18 novembre 2014) de membre et respectivement Président et Directeur général du Directoire qu'au titre de leurs nouvelles fonctions (depuis le 18 novembre 2014) de Président-Directeur général et Directeur général délégué au sein du Conseil d'administration de Foncière INEA.

Ils sont tous deux rémunérés en qualité de cogérants de la société GEST SAS qui, rappelons-le, facture Foncière INEA au titre des différentes prestations de services qu'elle rend à cette dernière (voir le paragraphe 8.2.1 « Contrat de prestation de services avec GEST SAS » ainsi que le paragraphe 7.4 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes ») page 157 du présent Document de référence, étant précisé que les règlements effectués par Foncière INEA à GEST SAS à ce titre (pour les trois derniers exercices) sont les suivants :

- année 2012 : 2 554 441 euros ;
- année 2013 : 2 789 683 euros ;
- année 2014 : 2 635 464 euros.

GEST SAS a souscrit une garantie « décès » auprès de Generali pour un capital garanti de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clefs pour chacun des membres du Directoire (jusqu'au 18 novembre 2014) et ceux de la Direction générale (depuis le 18 novembre 2014), moyennant une cotisation annuelle au titre de l'exercice 2014 de 3 237,94 euros.

Foncière INEA bénéficie depuis le 7 décembre 2006 d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, qui bénéficie tant aux dirigeants qu'aux Administrateurs de Foncière INEA, auprès de la compagnie d'assurance CHARTIS (filiale spécialisée d'AI&G), souscrite par GEST, offrant un plafond de garantie de 5 millions d'euros par an moyennant une prime de 11 683,87 euros TTC pour l'exercice 2014 (qui est refacturée à Foncière INEA).

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, es-qualités, 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) et ne bénéficient d'aucun avantage en nature.

Foncière INEA ne souscrit à aucun régime de retraite complémentaire pour eux. 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.

Du fait de l'absence de rémunération ou avantage versé aux mandataires sociaux dirigeants et pour alléger le présent Document de référence, seul le tableau n° 10 est ci-dessous reproduit.

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Philippe Rosio (Président du Directoire du 01/01 au 18/11/2014 puis Président-Directeur général à compter du 18/11/2014) Début mandat en cours : 18/11/2014 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲
Arline Gaujal-Kempler Directeur général du Directoire du 01/01 au 18/11/2014 puis Directeur général délégué à compter du 18/11/2014 Début mandat en cours : 18/11/2014 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2014 à titre de pensions, retraites ou autres avantages.

2.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Il est ci-dessous communiqué l'ensemble des informations liées aux rémunérations et avantages perçus au cours de l'exercice 2014 par :

- les membres du Conseil de surveillance mandataires sociaux, non dirigeants du 1^{er} janvier 2014 au 18 novembre 2014 (fin de leur mandat) avec comparatif avec l'exercice complet-2013) ;
- les membres du Conseil d'administration mandataires sociaux, non dirigeants, depuis leur nomination en date du 18 novembre 2014 jusqu'au 31 décembre 2014.

Les membres du Conseil de surveillance et ceux du Conseil d'administration n'ayant 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 standardisé numéro 3 recommandé par l'AMF est ci-après renseigné (les autres tableaux non applicables n'étant pas reproduits par souci d'allègement).

Il est rappelé que Foncière INEA et ses filiales n'ont conclu au cours de l'exercice 2014 avec les Membres du Conseil de surveillance comme avec ceux du Conseil d'administration aucun contrat de travail, n'ont souscrit au bénéfice de ces derniers à aucun régime de retraite complémentaire et n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat.

TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF)

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants au sein du Conseil de surveillance (ayant pris fin le 18/11/2014) et au sein du Conseil d'administration (à compter du 18/11/2014)				
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2014		Montants versés au titre de l'exercice 2013	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
Alain Juliard	néant pour Conseil de surveillance néant pour Comité d'audit (du Conseil de surveillance)	55 000 €	néant pour Conseil de surveillance néant pour Comité d'audit	60 000 €
Claude Heurteux	néant (pour Conseil de surveillance)	néant	néant	néant
Créserfi	6 000 € (pour Conseil de surveillance)	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	4 500 € (pour Conseil de surveillance)	néant	6 000 €	néant
Compagnie Foncière de Développement	6 000 € (pour Conseil de surveillance)	néant	6 000 €	néant
Vincent Hollard	6 000 € (pour Conseil de surveillance)	néant	6 000 €	néant
SCI Résidence Cala Bianca (Pierre Belmudes)	6 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	6 000 €	néant
Serimnir SA (Éric Grabli)	6 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	6 000 €	néant
Luce Gendry	3 000 € (pour Conseil de surveillance)	néant	6 000 €	néant
Lucie Maurel-Aubert	4 500 € (pour Conseil de surveillance)	néant	6 000 €	néant
Jean-Marc Espalioux	6 000 € (pour Conseil de surveillance)	néant	6 000 €	néant
OPCI Vivaldi	6 000 € (pour Conseil de surveillance)	néant	3 000 €	néant
Cécile Moulard	6 000 € (pour Conseil de surveillance)	néant	3 000 €	néant
Macif (Daniel Fruchart)	6 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	6 000 € En qualité de censeur	néant
Sipari (Pierre Adier)	1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	n.a	néant
MM Puccini (Guy Charlot)	1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	n.a	néant
Hélène Martel-Massignac	1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	n.a	néant
TOTAL	79 500 €	55 000 €	73 500 €	60 000 €

2.2.3 COMITÉ D'AUDIT

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation. Les sommes perçues à ce titre sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

	Exercice 2014	Exercice 2013
Membres du Comité d'audit et du Conseil de surveillance Jean-Louis Fort (Président), Alain Juliard, Arnaud de Marcellus, Jean-Marc Espalioux et Daniel Fruchart	1 500 € au total pour Jean-Louis Fort (les autres membres n'ayant perçu aucun jeton de présence)	1 500 € pour Jean-Louis Fort, (les autres membres n'ayant perçu aucun jeton de présence)
Membres du Comité d'audit du Conseil d'administration Daniel Fruchart (Président), Éric Grabli et Guy Charlot	néant	néant

2.2.4 PROPOSITION FAITE AUX ACTIONNAIRES DE VERSER DES JETONS DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (COMITÉ D'AUDIT INCLUS) AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

Il sera proposé aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale de verser à titre de jetons de présence aux membres du Conseil d'administration (incluant les membres du Comité d'audit) d'un montant total de 79 500 euros.

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

La société GEST SAS, contrôlée par les sociétés de Messieurs Alain Juliard (Président du Conseil de surveillance jusqu'au 18 novembre 2014), Philippe Rosio (Président du Directoire jusqu'au 18 novembre 2014 et du Conseil d'administration depuis le 18 novembre 2014) et de Madame Arline Gaujal-Kempler (Directeur général au sein du Directoire jusqu'au 18 novembre 2014 et Directeur général délégué au sein du Conseil d'administration depuis le 18 novembre 2014) a déclaré à l'AMF :

- sous le n° 2014DD285423, avoir souscrit le 2 janvier 2014, par conversion d'Océanes, à 3 783 actions INEA au prix unitaire de 35,39 euros,
- sous le n° 2014DD315906, avoir souscrit le 17 juin 2014 à l'augmentation de capital au titre du paiement du dividende en actions INEA au prix unitaire de 26,92 euros, pour un montant de 1 068 562,48 euros.

2.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT RFA

Rapport du Président du Conseil d'administration 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 2014)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous rendons compte, aux termes du présent rapport établi en notre qualité de Président du Conseil d'administration, des éléments cités sous l'article L. 225-37 du Code de commerce concernant notamment :

- le Code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère volontairement Foncière INEA ; la composition du Conseil d'administration et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation de ses travaux au cours de l'exercice 2014 (paragraphe 1 ci-dessous) ;
- les 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) ;
- les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales (paragraphe 3) ;
- les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux (paragraphe 4) ;
- les informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce c'est-à-dire les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (paragraphe 5).

Nous vous signalons que nous nous sommes appuyés, pour analyser et vérifier l'ensemble de nos procédures de contrôle interne et de gestion des risques, sur la recommandation AMF n° 2013-17 qui regroupe ses recommandations en la matière. Nous avons également pris connaissance de la recommandation AMF n° 2014-08 « Rapport 2014 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » mise en ligne le 22 septembre 2014.

1. Code de gouvernement d'entreprise, composition du Conseil d'administration, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2014

La Société a modifié son mode de gouvernance le 18 novembre 2014, en adoptant la formule moniste à Conseil d'administration qui présente un certain nombre d'avantages au stade actuel de son évolution et notamment l'implication directe du Conseil d'administration dans la définition de la stratégie ce qui devra permettre de tirer le meilleur parti de l'expérience et des compétences des Administrateurs au profit de la Société et de ses dirigeants.

Précisons que cette évolution de la gouvernance a été plébiscitée par l'actionnariat de Foncière INEA (90,96 % des actionnaires ayant voté en faveur de la décision instituant ce nouveau mode de gestion). Les précédents organes (Directoire, Conseil de surveillance et leur comité respectif spécialisés) ont donc pris fin le 18 novembre dernier.

1.1 Code de gouvernement d'entreprise

La Société estime que le système de gouvernement d'entreprise mis en place en son sein lui permet de se conformer au régime de gouvernement d'entreprise édicté par le Code AFEP-Medef et déclare à ce sujet, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce et des recommandations de l'AMF, adhérer et se conformer au Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées révisé en juin 2013 (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 de celles 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, du fait de sa taille) ;
- le Comité de rémunération jugé non applicable puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants (ceux-ci étant rémunérés par la société GEST).

Le Conseil d'administration du 4 février 2015 a confirmé cette adhésion au Code AFEP-Medef.

1.2 Composition du Conseil d'administration – constat d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes au conseil de Foncière INEA – critères d'indépendance – Règlement intérieur

Composition du Conseil d'administration

Le conseil désigné le 18 novembre 2014 est composé des 8 membres suivants, élus pour une durée statutaire de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos :

- Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général et Administrateur ;
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué et Administrateur ;
- Société Macif (représentée par Monsieur Daniel Fruchart), Administrateur ;
- Société Sipari (représentée par Monsieur Pierre Adier), Administrateur ;
- Société Serimnir SA (représentée par Monsieur Éric Grabli), Administrateur ;
- Société Civile Immobilière du Club Résidence Cala Bianca (représentée par Monsieur Jean Belmudès), Administrateur ;
- Société MM Puccini (représentée par Monsieur Guy Charlot), Administrateur ;
- Madame Hélène Martel-Massignac, Administrateur.

Direction générale

Monsieur Philippe Rosio a été nommé par le Conseil d'administration du 18 novembre 2014 (ce dernier ayant au préalable décidé à l'unanimité d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général) Président-Directeur général pour une durée alignée sur celle de son mandat d'Administrateur (soit une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Sur la proposition du Président-Directeur général, le Conseil d'administration précité a décidé à l'unanimité (en application de l'article L. 225-53 du Code de commerce) de nommer Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué, pour une durée de 3 ans (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016) – cette dernière s'étant vue chargée de la politique d'investissement et de la gestion du portefeuille immobilier (notamment acquisitions, cessions, locations, travaux).

Représentation féminine au sein du Conseil d'administration

La Société se conforme aux prescriptions du Code AFEP-Medef qui requiert, en matière de parité, qu'il y ait 20 % de femmes au sein du Conseil à l'issue de la première Assemblée générale ordinaire suivant le 1^{er} janvier 2014 – ce qui est le cas chez Foncière INEA. La moyenne d'âge du Conseil est de moins de 60 ans et ses membres sont tous en dessous de la limite d'âge statutaire.

Indépendance des membres du Conseil d'administration

En conformité avec le Code AFEP-Medef, le Conseil d'administration a débattu, avant la publication de son rapport annuel, de la qualification « d'Administrateur indépendant » de chacun des 8 membres du Conseil au regard des critères « d'indépendance » définis par la neuvième recommandation dudit code, savoir :

- ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social de la Société, ni salarié ou Administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'Administrateur ;
- ne pas être (ou être lié directement ou indirectement) client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier 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 Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans ;
- étant rappelé que des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société ; toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil d'administration (après avoir vérifié qu'il n'y avait pas de conflit d'intérêt potentiel entre la Société et les membres du Conseil représentant des actionnaires à plus de 10 % en capital ou en droits de vote) a considéré que 5 des 8 membres (soit plus de la moitié de ses membres) remplissaient les critères ci-dessus et pouvaient être qualifiés « d'indépendants ». Il s'agit de Messieurs Guy Charlot (qui représente la société MM Puccini), Éric Grabli (qui représente la société Serimnir SA), Daniel Fruchart (qui représente la Macif), Jean Belmudès (qui représente la société SCI du Club Résidence Cala Bianca) et Madame Hélène Martel-Massignac.

Rappelons que la Société n'ayant pas de salarié n'est pas tenue aux obligations légales d'introduction au sein du conseil de membre représentant les salariés.

Le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil d'administration ainsi que leur expertise en matière de gestion et les tableaux préconisés par l'AMF sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux, dirigeants ou non dirigeants, sont mentionnés dans le rapport de gestion du Conseil (incorporé dans le Document de référence concernant l'exercice 2014 aux paragraphes 2.2.1 à 2.2.3 inclus auxquels il est fait renvoi exprès).

Précisons en outre que des membres du Conseil d'administration de Foncière INEA (Macif, MM Puccini et Serimnir SA) détiennent chacun plus de 5 % d'actions. Aucun Administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail.

Éventuels liens familiaux et condamnations au sein du Conseil d'administration au cours des 5 derniers exercices

Les membres du Conseil n'ont aucun lien familial entre eux et ne font l'objet (à la connaissance de la Société) d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun membre :

- n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- 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 n'a été empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Éventuels conflits d'intérêts entre les organes d'administration et de direction

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société :

- de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres des comités spécialisés et la Direction générale de Foncière INEA – cette dernière n'a accordé et n'accorde aucun prêt à ceux-ci ;
- d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration a été sélectionné en tant que tel.

La Société via son Règlement intérieur soumet ses Administrateurs se trouvant dans une situation laissant apparaître (ou pouvant laisser apparaître) un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect (ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente) aux règles suivantes : l'Administrateur concerné doit en informer le conseil dès qu'il en a connaissance et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat (selon le cas, soit il s'abstient de participer au vote de la délibération correspondante, soit il n'assiste pas aux réunions du conseil durant la période pendant laquelle il se trouve en situation de conflit d'intérêts, soit il démissionne de ses fonctions d'Administrateur).

Rappelons que :

- certains actionnaires de Foncière INEA détenteurs (à la date de l'introduction en Bourse des actions de Foncière INEA) d'au moins 1 % du capital de la Société ont signé un pacte d'actionnaires (transmis à l'Autorité des marchés financiers et publié sur le site de l'AMF) ayant pour objet d'organiser la mise en place d'une procédure de préférence en cas de cession de titres entre certains actionnaires. 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 Administrateurs et des dirigeants et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs ;
- GEST SAS (dirigée par Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler et détenue à hauteur de plus ou moins un tiers par chacune de leurs sociétés patrimoniales) assure l'asset management et la gestion administrative de Foncière INEA dont elle détient (au 31 décembre 2014) 15,30 % du capital et 20 % des droits de vote (théoriques). GEST contrôle 70 % du capital (et des droits de vote) de la Société de gestion de portefeuille Bagan AM SAS (dont Philippe Rosio et GEST sont Administrateurs) avec laquelle a été conclu un contrat de prestations de services relatif à la gestion d'actifs immobiliers logés chacun dans une SCI ad hoc contrôlée par la SPPICAV Bagan IMMO RÉGIONS SAS dont Foncière INEA et Foncière de Bagan sont actionnaires et qui est présidée par Bagan AM (avec Philippe Rosio au Conseil d'administration de ladite SPPICAV).

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration, lors de sa première séance du 18 novembre 2014, a transmis à ses membres un projet de Règlement intérieur qui a été adopté par le conseil du 4 février 2015 et s'impose à tous les Administrateurs (aussi bien aux représentants permanents des personnes morales Administrateurs qu'aux Administrateurs personnes physiques). Il a pour objet de :

- préciser les modalités de fonctionnement du Conseil, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société, en prévoyant notamment la participation aux réunions du conseil par visioconférence ou télécommunication ;
- rappeler aux membres du Conseil d'administration leurs différentes obligations ;
- compléter les règles légales, réglementaires et statutaires afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ;
- contribuer à la qualité du travail des membres du Conseil d'administration en favorisant l'application des principes et des bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise que commandent l'éthique et l'efficacité.

1.3 Fréquences des réunions du Conseil d'administration

En conformité avec la onzième recommandation du Code AFEP-Medef, indiquons qu'au cours de l'exercice écoulé (2014), le Conseil d'administration, de constitution récente (institué en novembre 2014), a siégé deux fois, savoir :

- réunion du 18 novembre 2014** (en présence des 8 membres du Conseil), notamment pour statuer à l'unanimité sur la désignation du Président du Conseil, sur le choix des modalités de la Direction générale (en optant pour la nomination du Président du conseil en qualité de Président-Directeur général et en désignant un Directeur général délégué) et sur la mise en place d'un nouveau Comité d'audit ;
- réunion du 12 décembre 2014** (en présence des 8 membres du Conseil) afin de statuer sur l'approbation du procès-verbal de la réunion du 18 novembre 2014 ; l'abaissement du coût de la dette financière ; les prévisions de résultat à 4 ans et point sur des négociations en cours outre des questions diverses. Tous les membres ont voté en faveur des décisions soumises à leur suffrage.

Rappelons cependant pour une information complète au titre de l'année 2014 que le Conseil de surveillance dont les fonctions ont pris fin le 18 novembre 2014 a siégé 4 fois en 2014, savoir :

- réunion du 6 février 2014** (avec 12 membres présents sur 14 et en présence des Commissaires aux comptes et du censeur) sur l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du Conseil, rapport trimestriel du Directoire ; arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2013 (compte rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes et établissement des différents rapports requis par la loi concernant l'exercice 2013) ; revue annuelle du fonctionnement du Conseil de surveillance et du Comité d'audit (avec un point sur l'état d'avancement au titre de l'évaluation confiée à un tiers) ; débats et propositions de renouvellement/non-renouvellement/nomination de nouveaux membres à la suite d'expiration de mandats sociaux et renouvellement du Comité d'audit ; répartition des jetons de présence pour l'exercice 2014 (sous réserve de leur attribution par l'Assemblée) ;
- réunion du 11 juin 2014** (avec 12 membres présents sur 14 et en présence du censeur) relative à l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du Conseil, rapport trimestriel du Directoire et prévisions 2014 ; gouvernance ; avancement des stratégies de développement de la Société et questions diverses (paiement du dividende en actions) ;
- réunion du 4 septembre 2014** (avec 12 membres présents sur 13 après la démission du 14^e membre du Conseil pour convenances personnelles) et en présence des Commissaires aux comptes et du censeur pour statuer sur l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du Conseil, rapport trimestriel du Directoire ; examen des comptes consolidés et sociaux au 30 juin 2014 ; compte rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes, prévisions 2014 et questions diverses ;
- réunion du 4 novembre 2014** (avec 10 membres présents sur 11) et en présence du censeur sur l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du Conseil (après prise en compte d'observations d'un membre), démissions de membres et les informations sur le projet de nouvelle gouvernance.

Toutes les décisions soumises aux votes des membres du Conseil de surveillance (lors de chaque séance précitée) ont été valablement agréées, sauf abstention.

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

L'Assemblée générale du 23 mai 2014 a autorisé l'attribution de jetons de présence (au titre de l'exercice 2014) aux membres du conseil (incluant le Comité d'audit) et au Censeur pour un montant total de 79 500 euros. L'Assemblée du 18 novembre 2014 a confirmé ce montant des jetons de présence et sa répartition entre les membres du Conseil de surveillance, du Conseil d'administration et du Censeur. Cette dernière s'est effectuée *pro rata temporis* au titre de l'exercice 2014 compte tenu de trois démissions en cours d'année au sein du Conseil de surveillance et du changement de gouvernance en tenant compte en outre du taux d'assiduité aux séances, de la contribution personnelle de chaque membre aux travaux du conseil et du développement et des performances de la Société.

À ce sujet, rappelons que Monsieur Jean-Louis Fort, à la fois membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de ce dernier a perçu un montant de jetons en 2014 plus important que ses collègues justifié par la charge supplémentaire de travail (au total 7 500 euros) tandis que Monsieur Daniel Fruchart, à la fois membre du Conseil d'administration (via la Macif) et Censeur a perçu du fait de sa double charge un montant global de jetons de 7 000 euros. Toutes informations sont données sur le versement perçu par chacun dans le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration (incorporé dans le Document de référence/exercice 2014 au paragraphe 2.2.2 page 47 de celui-ci auquel il est fait renvoi exprès).

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler ont fait part de leur souhait de ne percevoir aucun jeton de présence au titre de l'exercice 2014 pour leur mandat social assuré au sein du Conseil d'administration (puisque'ils sont rémunérés par la société GEST).

1.5 Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

La date de chaque séance est annoncée lors de la séance précédente et est le cas échéant revue si elle ne convient pas aux membres. Si l'un d'entre eux ne peut exceptionnellement pas assister au conseil, il se fait fort d'envoyer un pouvoir pour être représenté afin que sa voix puisse être décomptée lors des votes.

Les membres du conseil reçoivent avec suffisamment d'avance les convocations aux réunions ainsi que tous les documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Ils peuvent ainsi faire un premier travail d'analyse avant la tenue de chaque séance et disposent des éléments utiles à leur prise de décision. Le cas échéant, sur simple demande adressée au Président, ils ont accès à toute information complémentaire qu'ils estiment importante pour étayer leur connaissance de tel dossier avant traitement de telle question et peuvent rencontrer le Président qui se tient en permanence à leur disposition.

Il est rappelé que le Directoire s'est acquitté de ses tâches statutaires et légales jusqu'au 18 novembre 2014 en communiquant trimestriellement au Président du Conseil de surveillance un état des participations, des opérations réalisées concernant les acquisitions/cessions, état de la gestion locative, financements, marché de l'investissement, cours du titre et endettement de la Société. Il a présenté en son heure au Conseil de surveillance, conformément aux statuts et à la réglementation en vigueur, les comptes sociaux et consolidés (dans les trois mois chaque année de la clôture de l'exercice social) et son rapport à l'Assemblée ainsi que le rapport semestriel (requis par l'article R. 232-13 du Code de commerce ainsi que les comptes semestriels).

1.6 Censeur

Le Censeur de Foncière INEA (la MACIF représentée par Monsieur Daniel Fruchart) dont le mandat arrive à expiration lors de l'Assemblée annuelle 2015 ne sera ni renouvelé ni remplacé.

1.7 Comité d'audit

1.7.1 Mission du Comité d'audit

Le Comité d'audit (« comité spécialisé » défini par l'article L. 823-19 du Code de commerce) a pour mission, au sein de Foncière INEA :

- d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières ainsi que le suivi :
 - a) du processus d'élaboration de l'information financière,
 - b) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
 - c) du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes,
 - d) de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- d'émettre à destination du conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale ;
- de rendre compte régulièrement au conseil de l'exercice de ses missions en l'informant sans délai de toute difficulté rencontrée.

1.7.2 Composition du Comité d'audit

Il est composé des trois membres suivants, nommés par le Conseil d'administration en date du 18 novembre 2014, pour la durée (renouvelable) de leur mandat d'Administrateur (soit une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos) :

- Monsieur Daniel Fruchart ;
- Monsieur Éric Grabli ;

- Monsieur Guy Charlot.

En conformité avec le Code AFEF-Medef, le Comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social, tous ses membres ont une compétence financière ou comptable et la part des Administrateurs indépendants (Messieurs Daniel Fruchart, Guy Charlot et Éric Grabli) est de 100 % (mieux que le minimum requis par le code d'au moins deux tiers). Monsieur Daniel Fruchart a accepté d'être désigné en qualité de Président du Comité d'audit.

1.7.3 Rémunération du Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation une rémunération spécifique (mentionnée dans le rapport de gestion du Conseil d'administration incorporé dans le Document de référence/exercice 2014 au paragraphe 2.2.3 page 48 auquel il est fait renvoi exprès). Celle-ci est prélevée sur les jetons de présence destinés aux membres du Conseil d'administration dont la répartition incombe au Conseil.

1.7.4 Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2014

Le Comité d'audit (du Conseil de surveillance) a, comme chaque année, siégé deux fois en 2014, à chaque fois antérieurement à la tenue des deux conseils (de surveillance) appelés à statuer l'un sur les comptes annuels de l'exercice 2013, l'autre sur les comptes semestriels de l'exercice 2014. Il a ainsi pu leur transmettre ses remarques au titre de chaque période concernée. Il a statué le 4 février 2014 en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes et le 3 septembre 2014 en présence de 3 membres sur 4 et des Commissaires aux comptes).

Rappelons que les recommandations et avis du Comité d'audit sont systématiquement diffusés verbalement par son Président au conseil (la synthèse de ses travaux se trouve dans les procès-verbaux du Conseil de surveillance du 6 février et 4 septembre 2014).

Lors de sa séance du 4 février 2014, le Comité d'audit a traité des points suivants :

Le Comité d'audit s'est penché sur les expertises Immobilières réalisées au 31 décembre 2013 par BNP REAL ESTATE EXPERTISES et DTZ VALUATION FRANCE sur les immeubles livrés et en cours de construction et a fait un examen attentif de la valorisation du patrimoine et à l'Actif net réévalué triple net (NNNAV).

Il a analysé les valeurs d'expertises retenues par les experts immobiliers, qui amènent à constater parfois lors des arbitrages des variations de juste valeur négatives.

Sur ce dernier point, le Comité d'audit a demandé à rencontrer les experts une fois par an, afin que ceux-ci justifient en séance le niveau des évaluations et leur évolution d'une année sur l'autre.

Puis, le Comité d'audit a invité le Directoire à commenter, au regard de la plaquette des comptes remise, la présentation synthétique des états financiers au 31 décembre 2013 (comptes de résultats et ratios analytiques ; bilan consolidé et situation financière ; périmètre de consolidation).

Enfin les points suivants ont retenu toute son attention :

- état d'avancement du Document de référence ;
- ajustement de la courbe d'amortissement de deux immeubles ;
- *benchmark* de l'information financière des sociétés foncières cotées (KPMG-FSIF 7^e édition décembre 2013) ;
- politique de distribution proposée, sur laquelle le comité s'est prononcé favorablement à l'unanimité.

Les Commissaires aux comptes avec lesquels le Comité d'audit s'est entretenu ont indiqué qu'ils envisageaient une certification sans réserve des comptes examinés.

Lors de sa séance du 3 septembre 2014, le Comité d'audit a traité des points ci-dessous :

Il a examiné les expertises immobilières réalisées au 30 juin 2014 par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISES et DTZ VALUATION FRANCE sur les immeubles livrés et en cours de construction dont la liste figurait en annexe des différents documents remis, en s'arrêtant sur la valorisation du patrimoine et sur l'Actif Net réévalué triple net (NNNAV) et posant toutes questions à ce sujet au Président du Directoire qui a fourni les réponses attendues.

Il a ensuite pris connaissance de la présentation synthétique des états financiers au 30 juin 2014, en examinant tour à tour les événements marquants du semestre, le montant de la dette, les arbitrages concernant les actifs à céder, les comptes de résultats et ratios analytiques ainsi que le bilan consolidé et la situation financière et en invitant le Président du Directoire à fournir toutes explications complémentaires sur les points analysés.

Il s'est particulièrement attardé sur la correction d'erreur enregistrée suite à une opération de cession des titres d'une filiale (Messagerie Développement).

Le Comité d'audit s'est fait commenter par le Président du Directoire les différents documents comptables qui lui ont été remis, arrêtés au 30 juin 2014, – le Président l'ayant en outre informé des résultats du premier semestre 2014 et ayant répondu à toutes ses questions.

Les Commissaires aux comptes invités à prendre la parole ont confirmé qu'ils n'avaient pas relevé de remarque significative de nature à remettre en cause l'approbation des comptes consolidés au 30 juin 2014 et l'émission d'un rapport sans réserve.

1.8 Évaluation annuelle du conseil et du Comité d'audit

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 4 février 2015 et en application des recommandations AMF, a procédé à l'évaluation de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement.

Il a jugé que du fait de sa composition (un effectif réduit et compétent), l'organisation de ses débats et ses prises de décisions étaient plus réactives avec des interventions et échanges plus nombreux et bien construits et que son fonctionnement (gouvernance simplifiée par rapport à l'année précédente) donnait lieu à une meilleure efficacité des réunions.

Il a rappelé la composition de son Comité d'audit en insistant sur la valeur des compétences financières ou comptables affichées par ses trois membres.

2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques poursuivies par Foncière INEA au cours de l'exercice 2014

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

Foncière INEA a assuré un suivi régulier tout au long de l'année 2014 de ses procédures de contrôle interne en poursuivant avec constance ses précédents objectifs :

- faire en sorte que ses pratiques et activités soient, à tous niveaux, respectueuses des statuts de la Société, des lois, réglementations, normes professionnelles qui lui sont applicables et qu'elles correspondent aux instructions et orientations fixées par les organes sociaux ;
- s'assurer en conséquence de la fiabilité tant des informations diffusées et utilisées en interne que du bon cheminement de celles-ci entre les différents acteurs de la Société, en vérifiant en outre que les éléments communiqués au marché et les données comptables publiées en externe reflètent avec sincérité (et pour sa meilleure crédibilité) l'activité et la situation de la Société ;
- sécuriser ses activités et son patrimoine et par extension « sa valeur » en veillant à ce que ses actifs et ses ressources fassent l'objet d'une efficiente utilisation dans le but permanent de leur sauvegarde et de leur valorisation d'une part, et en renforçant le mieux possible son contrôle interne comptable et financier de manière à être à même de prévenir et détecter les fraudes et les irrégularités comptables et financières, d'autre part.

La Société n'a déploré aucune fraude ou irrégularité comptable à ce jour. Elle a en outre atteint un niveau de maîtrise globale et raisonnable des risques propres à ses métiers.

Elle est bien consciente du fait que les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne sont complémentaires et participent ensemble à l'optimisation de la « sécurisation » de ses actifs, mais rappelle cependant (comme le souligne le cadre de référence de l'AMF) que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue la réalisation des objectifs susvisés et l'élimination définitive, de tous risques.

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

Méthodologie

En application de la recommandation AMF n° 2013-17, Foncière INEA déclare s'être appuyée, pour la rédaction du rapport du Président sur le contrôle interne afférent à l'exercice 2014, 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 qui édicte une liste des principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne (en sa deuxième partie) et deux questionnaires (en sa troisième partie). Ce document est un outil utile à sa réflexion qui lui a permis de mener à bien son analyse du fonctionnement de ses processus internes de contrôle et de gestion des risques. La Société a « pointé » les questions mentionnées dans le Guide susceptibles de se poser dans le contexte propre à ses procédures, compte tenu en outre de la spécificité de ses activités et de sa propre organisation et d'autre part, a répondu aux questions (sélectionnées comme applicables à Foncière INEA), en examinant ses propres pratiques.

Foncière INEA a vérifié qu'à l'occasion de chacun des sept processus clés rythmant son activité au cours de l'exercice 2014 (acquisition d'un nouvel actif, le cas échéant réalisation de travaux, livraison, commercialisation, gestion locative, financement et désinvestissement), les procédures de vérifications (ci-dessous résumées), permettant d'identifier, surveiller, analyser et gérer de manière appropriée les risques significatifs recensés (opérationnels, financiers ou de conformité), avaient bien été respectées :

- les projets d'acquisition (investissements) de biens immobiliers et/ou de travaux avaient bien été précédés d'une consultation du Comité des investissements (du temps du Directoire) ;
- les projets de cessions d'immeubles et/ou de constitution de sûretés, cautions, avals ou garanties donnés au nom de la Société avaient fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance (du temps de celui-ci) – aucun projet de ce type n'ayant eu lieu fin 2014 à compter de l'institution du Conseil d'administration ;
- les opérations attachées aux processus susvisés avaient été effectuées conformément aux orientations et instructions fixées par les organes sociaux et aux lois et règlements (et aux *flow-chart* le cas échéant mises en place) ;
- 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 avaient participé activement (pour la mission leur incombant) auxdits processus ;

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

- les rôles et responsabilités des différents acteurs intervenant dans ces dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques avaient bien été le cas échéant rappelés et qu'ils étaient compris et assumés par tous, chacun en ce qui le concerne, de manière à ce que tous les collaborateurs du contrôle interne et de la gestion des risques soient mobilisés autour d'une vision commune des principaux risques ;
- la collecte d'informations pertinentes et fiables avait fait l'objet d'une transmission correctement effectuée auprès de tous les acteurs concernés par celles-ci, permettant ainsi à chacun d'exercer ses attributions valablement dans le prolongement des ordres donnés ;
- les documents diffusés en externe étaient au préalable contrôlés en interne et s'avéraient fiables ;
- les projets envisagés et ainsi réalisés concouraient à la sauvegarde ou à l'amélioration des actifs.

Acteurs

Au quotidien, le Conseil d'administration (qui remplace depuis fin novembre 2014 le Directoire) définit les dispositifs les mieux adaptés à la taille et à l'activité de la Société et 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. Il assure la transmission et la coordination des informations financières entre les différents prestataires et intervenants notamment le Comité d'audit et veille à ce que les informations appropriées soient communiquées en temps voulu à ce dernier.

Le Comité d'audit reçoit du conseil 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 rend compte au conseil.

L'asset manager, la société GEST, assiste la Société dans sa stratégie et sa gestion et notamment propose au Conseil d'administration une stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers et de désinvestissement, ainsi qu'une stratégie en matière locative. GEST assiste Foncière INEA en matière de mise en place et de gestion des financements et prépare à cet effet les dossiers en présentant les études nécessaires.

GEST produit notamment des états trimestriels sous forme de tableaux de bord tant en ce qui concerne le patrimoine immobilier (état descriptif, acquisitions/cessions, locations et travaux) que l'endettement financier (état, optimisations possibles, négociations en cours, trésorerie) de Foncière INEA. Un suivi analytique des états comptables ainsi des états prévisionnels sont également établis. Sur une base trimestrielle, il est rendu compte au Comité d'audit et Conseil d'administration de Foncière INEA de l'ensemble de ces informations sous des formes soit condensées soit au contraire détaillées. Ces comptes rendus ont la forme de rapports remis aux comités et conseil afin qu'ils se tiennent.

GEST gère en outre le patrimoine immobilier détenu (en direct) par Foncière INEA, sélectionne, pilote et supervise l'ensemble des prestataires externes ci-dessous mentionnés qui sont en charge au quotidien des biens immobiliers ; elle tient informée la Société avec promptitude de tout événement dont elle a connaissance susceptible d'avoir un impact négatif (comme positif d'ailleurs) sur la Société, ses biens immobiliers, son développement, sa stratégie.

Dans les différentes tâches décrites ci-dessus, l'asset manager surveille et entretient les liens de confiance nécessaires envers (et avec) tous les prestataires de Foncière INEA afin que tous se sentent réellement impliqués dans la même volonté de gérer, surveiller et défendre les biens de la Société et la valeur de son patrimoine.

Les gestionnaires des immeubles (de premier plan), mandatés au titre de l'administration et de la surveillance générale de ces derniers, tiennent la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France. Ils assurent la gestion locative (quittancement, recouvrement des loyers et des charges locatives, appels, relances et enregistrement des règlements) ainsi que la gestion technique (notamment la réalisation d'éventuels travaux, l'entretien et la rénovation du patrimoine), selon les normes réglementaires applicables à leur profession. Ils rendent compte à l'asset manager (qui en informe la Société immédiatement) de tous les aspects du mandat qui leur a été confié, l'informant, dans les délais utiles, de toute difficulté rencontrée, problème à régler, travaux et réparations à effectuer sur les biens en portefeuille, vacance à combler.

D'autre part, les experts, auxquels ont été confiées les missions de collecter (auprès des locataires et gestionnaires des biens immobiliers) les différents indicateurs chiffrés et données (attachés aux paramètres la concernant) liés aux questions environnementales, se placent dans la perspective d'un suivi et d'un reporting continu de l'impact des activités de Foncière INEA sur l'environnement, dans le but de déterminer les mesures correctives à apporter pour prévenir la Société des risques éventuellement détectés.

Rappelons par ailleurs que pour les investissements de Foncière INEA dans le capital de la SPICCAV Bagan Immo Régions, administrée par une société de gestion de portefeuille, cette dernière comporte en ses rangs un Responsable de la conformité et du Contrôle interne.

Sur le plan de l'enregistrement comptable des flux attachés aux opérations de la Société, celui-ci est effectué par un expert-comptable indépendant qui se fait fort avec son équipe dédiée à INEA de saisir les données telles qu'elles sont transmises par Foncière INEA et d'opérer les traitements comptables dans le respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur.

Enfin, les Commissaires aux comptes, sans être partie prenante dans ces dispositifs, prennent connaissance des travaux de l'audit interne et effectuent leurs investigations et diligences dans des délais satisfaisants et en tous cas préalables 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 et fournissent une attestation sur l'établissement des autres informations requises par la loi.

2.3 Recensement et dispositif de gestion des risques

Foncière INEA a recensé et donc identifié avec les différents acteurs susvisés du contrôle interne au titre de l'exercice 2014 les risques les plus significatifs que la Société a rencontrés, rencontre ou pourrait rencontrer, susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs. Elle a analysé l'occurrence de chaque risque recensé et a estimé (en parallèle) son niveau (estimé) de maîtrise de celui-ci en cas de survenance du risque (compte tenu le cas échéant de ses expériences passées). C'est ainsi qu'elle a pu faire une déclaration concernant les risques qui étaient significatifs pour elle, dans le rapport de gestion du Conseil d'administration (incorporé dans le Document de référence/exercice 2014 au paragraphe 1.8 « Facteurs de risques » page 52 auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'amples informations), en recensant les risques suivants :

Risques opérationnels et environnementaux (cf. pages 37 et 38)

- risques liés à l'environnement économique ;
- risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de Foncière INEA et à la politique d'acquisition de la Société ;
- risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier ;
- risques liés aux contrats de prestations de services conclus avec les sociétés GEST et Bagan AM ;
- risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers.

Risques réglementaires, juridiques et fiscaux – Risques liés aux litiges (cf. pages 38 et 39)

- risques liés à la réglementation immobilière et risques liés aux évolutions dans le domaine du Développement durable ;
- risques liés à la réglementation des baux commerciaux ;
- risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC ;
- risques liés à la détention du capital de Foncière INEA ;
- litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage.

Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA (cf. page 40)

- risques de marché ;
- risques de crédit ;
- risques de liquidité ;
- risques de taux d'intérêts.

Grâce au fonctionnement efficient de son processus d'identification des risques, à l'organisation qu'elle a dédiée à cette recherche et à la gestion efficace du « risque » en général, la Société ne déplore aucun dommage à ce titre, pour l'exercice 2014, susceptible de rejaillir sur sa situation financière et sur ses comptes. Le cas échéant en cas contraire, il serait fait appel aux couvertures des risques assurées au titre des diverses polices d'assurances contractées par INEA (cf. paragraphe 1.8.4 « Assurances et couverture des risques » du rapport de gestion du Conseil d'administration incorporé dans le Document de référence/exercice 2014 page 40 auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'amples informations).

2.4 Élaboration et traitement du contrôle interne comptable et financier

Le cabinet d'expertise comptable (externe à la Société) en charge de l'édition des comptes sociaux et consolidés annuels de Foncière INEA travaille en étroite liaison avec les organes dirigeants, les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit. Il veille au suivi des normes comptables (à leur évolution éventuelle) et aux recommandations AMF en la matière afin de respecter et appliquer l'ensemble des réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

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.

La Société transmet au cabinet comptable de manière exhaustive et régulière toutes les informations et données chiffrées sur les opérations et autres événements la concernant, sachant que le cabinet comptable traite l'information comptable à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés, puis la produit (en assurant en outre la production des déclarations fiscales). Après comptabilisation, l'équipe comptable effectue une revue du processus d'intégration des valeurs dans les comptes et effectue des contrôles de cohérence.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de second niveau sur la base d'une analyse des écarts entre résultat et prévision de clôture.

La société GEST prépare et met en place, pour Foncière INEA, des états financiers prévisionnels (permettant notamment de contrôler l'information comptable produite par les services externes), des états sur l'activité (trimestriel) et sur la trésorerie (mensuel), fournissant des informations sur les principaux indicateurs clés tels qu'activité commerciale, prévision de trésorerie, engagements hors bilan, et des états de suivi sur les thématiques ci-dessous, assurent un traitement efficace du contrôle interne comptable et financier chez INEA, savoir :

- 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 les gestionnaires d'immeubles (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) ;
- le suivi des engagements hors bilan ;
- les indicateurs chiffrés sur la consommation et la performance énergétique des immeubles détenus par la Société.

Foncière INEA établit en outre un budget révisé pour l'année en cours (un budget initial pour l'année suivante étant établi avant la clôture de l'exercice en cours) et fait un point (dans le cadre du processus budgétaire) sur les problèmes et décisions prioritaires concernant son activité et ses perspectives, ses besoins d'investissements, les contentieux éventuels auxquels elle est partie, etc. Elle s'appuie pour ce faire sur des logiciels de gestion de dette et de modélisation du patrimoine.

Lors du processus de certification des comptes, les Commissaires aux comptes (tous deux issus de deux cabinets d'audit de premier plan – garantie supplémentaire dans la surveillance du processus comptable de la Société) peuvent 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 et donner des axes d'amélioration. Ils n'ont rien signalé à ce sujet au titre de l'exercice 2014. Le Comité d'audit qui est un acteur clé du contrôle analyse à son tour le contrôle interne comptable et financier de la Société en s'appuyant à cette fin sur les deux questionnaires de l'AMF précités. Ces outils lui permettent de nourrir sa réflexion et ses questionnements et d'orienter ses divers contrôles autour des thématiques essentielles en matière de contrôle interne et de gestion des risques, compte tenu de la structure et des activités de la Société. Avant ses réunions de février et de septembre 2014, il a reçu tous les documents et informations dont il avait besoin pour effectuer sa revue préparatoire à ses travaux ainsi que les réponses aux questions qu'il pouvait se poser. Il a pu vérifier comme chaque année :

- le bon accès des Commissaires aux comptes à l'ensemble des informations nécessaires pour accomplir leur mission dans les délais ;
- la fiabilité des rouages d'informations pour garantir la sincérité, la disponibilité et la pertinence de l'information comptable et financière ;
- l'existence du processus de préparation à la charge (anciennement du Directoire et depuis novembre 2014 du Conseil d'administration) des communiqués de presse destinés aux analystes financiers, investisseurs, etc. notamment à l'occasion de la publication des comptes annuels et semestriels.

2.5 Contrôle interne applicable aux filiales

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la société Foncière INEA et ses filiales intégrées globalement dans les comptes consolidés (la SCI PA – contrôlée à 99 % et la SCI Alpha 11 Marbeuf filiale à 100 %) ainsi que par précaution la SNC Bagan (dont Foncière INEA détient 32,85 % du capital et qui n'est en principe pas visée par cette disposition).

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

Le présent rapport a été finalisé après des entretiens avec les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit et compte tenu d'un débat entre les membres du Conseil d'administration lors de sa séance du 4 février 2015.

3. Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Rappelons, en conformité de l'article L. 225-37 du Code de commerce, que les modalités de participation des actionnaires de Foncière INEA aux Assemblées générales de la Société sont instituées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ainsi que par les articles 36 et 37 des statuts de Foncière INEA.

L'article 15 des statuts de Foncière INEA prévoit (en conformité de la loi) 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 15 précité).

4. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux (non dirigeants) perçoivent pour seule rémunération des jetons de présence soumis au vote des actionnaires et répartis ensuite selon les précisions visées au paragraphe 1.4 ci-dessus du présent rapport du Président.

Les mandataires sociaux dirigeants (Directoire en son temps et actuellement Président du Conseil d'administration et Directeur général délégué) n'ont perçu et ne perçoivent aucune rémunération de Foncière INEA (étant rémunérés par la société GEST qui facture Foncière INEA au titre du contrat de prestation de services passé entre ces deux sociétés), aucun jeton de présence, aucun avantage en nature ou indemnité (liée au départ à la retraite), aucune action de performance ou option.

Monsieur Alain Juliard à la tête du Conseil de surveillance (ayant pris fin le 18 novembre 2014) a perçu en 2014 une rémunération de 55 000 euros. Il n'a perçu aucune autre rémunération, ni avantage en nature ou indemnité (liée au départ à la retraite), ni jetons de présence au conseil ou actions de performance ou options.

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 du Conseil d'administration (incorporé dans le Document de référence) aux paragraphes 6.2.1 et 6.2.2. page 136 auxquels il est fait renvoi exprès pour plus d'amples informations.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière INEA sont présentés dans le même rapport au paragraphe 6.2.7. page 141.

Conclusion

Foncière INEA, consciente du lien de corrélation existant entre ses procédures de contrôle interne et de gestion des risques et la préservation de son patrimoine et par extension de la valeur de la Société, veille avec régularité au bon fonctionnement de ses process d'alerte et de contrôle, en liaison avec tous les prestataires qu'elle a sélectionnés, afin d'être toujours à même de détecter les signaux et de remédier à temps aux éventuelles failles. Elle poursuivra l'application de son dispositif de contrôle interne en y apportant toutes améliorations ou contrôles spécifiques jugés nécessaires.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration du 4 février 2015 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 de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Le Président du Conseil d'administration

Philippe Rosio

2.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE INEA

Foncière INEA-société anonyme

7 rue du Fossé Blanc

92230 Gennevilliers

Capital social : 70 742 765,34 euros

Exercice clos le 31 décembre 2014

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. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration 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. 225-37 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 le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 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-Directeur général, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président-Directeur général comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Directeur Fondé de pouvoir

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE	62	3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (RFA)	66
3.2 INVESTISSEMENTS	62	3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	66
3.2.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices	62	3.7 DIVIDENDES	67
3.2.2 Investissements en cours de réalisation	63	3.7.1 Dividendes versés au cours des cinq derniers exercices	67
3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (RFA)	63	3.7.2 Politique de distribution de dividendes	67
3.3.1 Bilan	63	3.7.3 Proposition d'affectation du résultat	67
3.3.2 Compte de résultat	63	3.7.4 Proposition offerte aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions	69
3.3.3 Engagements hors bilan	64	3.7.5 Quitus aux mandataires sociaux	69
3.3.4 Analyses	64	3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES	69
3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX (RFA)	65	3.8.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	69
3.4.1 Bilan	65	3.8.2 Perspectives	70
3.4.2 Compte de résultat	65	3.8.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	70
3.4.3 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	65		
3.4.4 Activités en matière de recherche et développement	66		

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

Le patrimoine et les engagements immobiliers du groupe Foncière INEA au 31 décembre 2014 (correspondant au patrimoine livré et en cours de livraison), ressortent en valeur d'expertise (droits compris) à 449 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à la date d'introduction en Bourse de la Société (novembre 2006).

Pour l'année 2014, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 28 173 milliers d'euros (comptes consolidés) contre 28 904 milliers d'euros pour l'année 2013.

Le patrimoine constitué au 31 décembre 2014 représente des recettes locatives potentielles de 32 millions d'euros 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 :

- 12 immeubles pour 21 159 m² nouveaux sont entrés au patrimoine en 2012 ;
- 11 immeubles pour 16 942 m² nouveaux en 2013 ;
- 1 immeuble pour 890 m² nouveaux en 2014.

Les immeubles acquis en 2012 et 2013 sont décrits dans les documents de référence respectifs à ces deux exercices. Pour l'année 2014, les acquisitions et livraisons ont porté sur les actifs suivants :

- 890 m² de bureaux ont été livrés à Aix-en-Provence, sur le site de « l'Ensoleillée » ;
- et un immeuble de 3 638 m², en construction au 31 décembre 2014, a été acquis à Marseille.

Au cours de l'année, Foncière INEA a procédé pour 2,7 millions d'euros à l'arbitrage des actifs suivants :

- un immeuble de bureaux situé à Saint Herblain (1 307 m²) le 2 décembre 2014 ;
- un lot du bâtiment B du site Eurasanté à Loos (215 m²) le 23 décembre 2014.

Ces arbitrages ont permis de dégager une plus-value nette de 390 milliers d'euros, faisant ressortir un taux de capitalisation moyen de 7,5 % (en phase avec le niveau des expertises du 31 décembre 2013).

Le 17 juillet 2014, et dans le cadre du recentrage annoncé du patrimoine sur l'immobilier de bureaux, Foncière INEA a également cédé la participation qu'elle détenait dans Messagerie Développement, à travers laquelle elle investissait dans des plateformes de messageries.

Expertise du Patrimoine et ANR

La campagne d'expertise menée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION et DTZ Valuation France en décembre 2014 a porté sur l'ensemble du patrimoine de Foncière INEA livré ou en cours de construction.

Au 31 décembre 2014, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant pour leur quote-part détenue les actifs mis en équivalence – ressort à 449 millions d'euros, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,24 % (contre 7,38 % au 31 décembre 2013).

À périmètre constant, la valeur du portefeuille enregistre une hausse de 0,3 million d'euros.

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 correspondant aux frais d'acquisition à considérer (1,80 % pour les actifs de moins de 5 ans, 6,90 % pour les autres).

Les NNNAV au 31 décembre 2014 sont les suivants :

NNNAV EPRA (en €/action)	31/12/14	31/12/2013 ⁽²⁾	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 912 968	4 683 522	4,9 %
avec droits	48,0	50,0	- 4,3 %
hors droits	44,0	46,0	- 5,2 %

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

(2) Comptes retraités.

Les NNNAV par action au 31 décembre 2014 sont en retrait sur 12 mois, du fait de l'accroissement du nombre de titres (+ 4,9 %) qui a résulté de la conversion partielle de l'Océane, du paiement du dividende en actions à hauteur de 42 % et de la baisse du nombre d'actions auto-détenues.

La décote du cours de Bourse s'est réduite à 19 % hors droits (cf. paragraphe 6.4 ci-après).

3.2.2 INVESTISSEMENTS EN COURS DE RÉALISATION

La seule opération en cours de construction au 31 décembre 2014 est l'immeuble de bureaux de « Marseille Docks Libres », acquis en l'état futur d'achèvement auprès de NEXITY le 1^{er} décembre 2014 et dont la livraison est prévue pour le 2^e trimestre 2015.

3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS RFA

La Société applique depuis le 1^{er} janvier 2011 la méthode de la juste valeur.

3.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2014, le montant net des actifs non courants s'élève à 410,8 millions d'euros contre 416,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2013, soit une diminution de 1,3 %.

Les actifs courants, d'un montant de 13,6 millions d'euros (contre 38,7 millions d'euros en 2013), se décomposent en « Clients » à hauteur de 8,6 millions d'euros (contre 8,7 millions d'euros en 2013) et en « Équivalents de trésorerie » pour 5,0 millions d'euros (contre 30,1 millions d'euros en 2013, destinés au remboursement de l'Océane le 2 janvier 2014).

Au 31 décembre 2014, il en ressort un actif total de 424,3 millions d'euros à rapprocher du montant de 454,7 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Les capitaux propres consolidés de l'exercice 2014 se montent à 214,7 millions d'euros, contre 208,8 millions d'euros au titre de l'exercice 2013.

Les passifs non courants et courants baissent de 14,8 %, passant de 245,9 millions d'euros au 31 décembre 2013 à 209,6 millions d'euros au 31 décembre 2014.

3.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

En 2014, l'activité de Foncière INEA a été marquée par le ralentissement économique ambiant et un marché locatif difficile.

Le chiffre d'affaires s'établit à 28,2 millions d'euros, en léger retrait sur l'exercice (- 2,5 %/28,9 millions d'euros en 2013).

En tenant compte des loyers générés par les opérations de co-investissement réalisées avec Foncière de Bagan (qui sont comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence en norme IFRS), les revenus locatifs sont stables à 32,1 millions d'euros (+ 0,2 %).

Au 31 décembre 2014, le résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles s'établit à 17,8 millions d'euros (contre 19,4 millions d'euros en 2013).

La cession des titres de participation détenus dans la société Messagerie Développement, intervenue en juillet dans le cadre du recentrage annoncé du portefeuille sur les bureaux, explique 81 % de la variation de juste valeur des immeubles négative (- 1,9 million d'euros) ainsi qu'une charge d'impôt de près de 500 milliers d'euros.

Ce double impact explique largement le retrait du résultat net en 2014 (- 31 % à 5,4 millions d'euros).

3.3.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan significatifs pour la Société au 31 décembre 2014 sont présentés sous la note 19 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2014 auxquels il est fait renvoi exprès (figurant en page 104 du présent Document de référence).

3.3.4 ANALYSES

3.3.4.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Les risques pouvant avoir un impact significatif sur les résultats sont mentionnés au paragraphe 1.8 en page 37 et suiv. du Document de référence (exercice 2014) ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2014 page 88 à laquelle il est fait renvoi exprès.

3.3.4.2 Analyse de l'activité

Si l'activité locative a été soutenue en 2014, avec 39 baux signés pour près de 23 000 m², elle a concerné en majorité (56 %) des renouvellements de baux existants, quasiment sans impact sur le chiffre d'affaires. À périmètre constant et hors effet des garanties locatives, les loyers sont stables (- 0,3 %).

Les baux signés sur surfaces vacantes (10 000 m²) n'ont que compensé la fin des garanties locatives et les départs de locataires.

Au final, le taux d'occupation s'établit ainsi à 85,1 % au 31 décembre 2014.

3.3.4.3 Analyse de la rentabilité

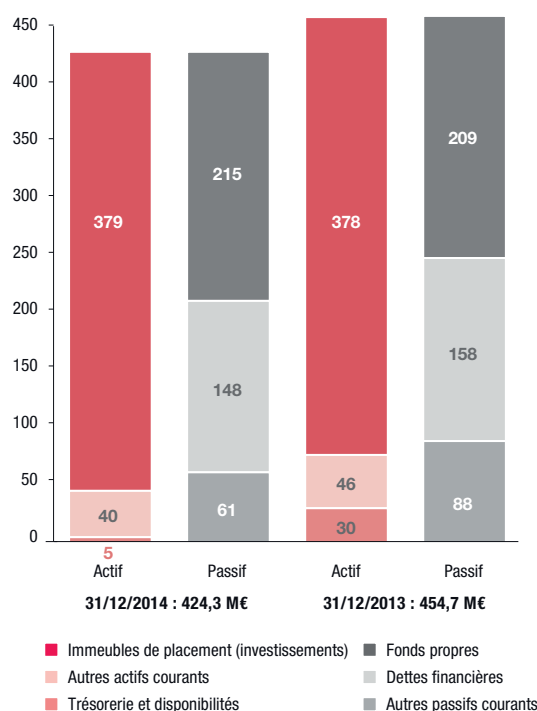
2014 a constitué pour Foncière INEA une année de transition à plus d'un titre : les choix stratégiques ont été confirmés, notamment en matière d'investissement, un cœur actionnarial s'est constitué et une nouvelle gouvernance en a naturellement découlé.

D'un point de vue opérationnel, l'accent a été mis sur la rentabilité et la pérennité du patrimoine, *via* la réalisation d'objectifs ciblés. Si certains sont d'ores et déjà atteints, comme l'abaissement du coût de la dette, d'autres, plus dépendants de la conjoncture, restent d'actualité pour 2015 (amélioration du taux d'occupation).

À l'aune de ces réalisations, Foncière INEA anticipe une amélioration sensible de sa rentabilité sur la période 2015-2018.

3.3.4.4 Analyse de la structure financière

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



La Société et ses filiales présentent au 31 décembre 2014 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 191 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Le ratio Loan-to-Value « LTV » s'élève à 46,8 % au 31 décembre 2014 contre 47,6 % en 2013.

Comme indiqué dans le paragraphe 1.8.3 ci-avant, Foncière INEA, du fait qu'elle maîtrise son endettement, se conforme aisément aux différents covenants de ses prêts bancaires, à savoir :

	Covenants	31/12/2014
LTV ⁽¹⁾	< 70 %	46,8 %
DSCR ⁽²⁾	> 1,2	1,25
ICR ⁽³⁾	> 1,5	2,58

(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 hors droit 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.

Endettement bancaire et abaissement du coût de la dette

L'abaissement du coût de la dette était un objectif clé pour l'année 2014.

Foncière INEA a renouvelé en 2014 ses lignes de crédit « historiques », conclues entre 2006 et 2008, cristallisant ainsi des économies de l'ordre de 300 points de base sur taux d'intérêt.

Ces actions, qui ont d'ores et déjà permis l'abaissement du coût moyen de la dette à 3,61 %, contre 4,36 % au 31 décembre 2013, auront un impact significatif en 2015.

Les caractéristiques de la dette n'ont pas été modifiées suite aux renouvellements intervenus en 2014 : ainsi la dette de Foncière INEA reste majoritairement hypothécaire (82 %), à long terme (durée résiduelle moyenne de 5,4 ans), amortissable (4 % par an), et couverte à 75 % contre les fluctuations de taux d'intérêt.

Il n'y a pas d'échéance de remboursement significative avant 2019.

3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX RFA

3.4.1 BILAN

Le total du bilan annuel de Foncière INEA au 31 décembre 2014 ressort à 354,3 millions d'euros contre 388,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Les capitaux propres s'élèvent à 148,7 millions d'euros, contre 147,1 millions d'euros au titre du précédent exercice.

3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Au 31 décembre 2014, le chiffre d'affaires net de l'exercice s'élève à 27,7 millions d'euros, contre 28,3 millions d'euros au 31 décembre 2013, tandis que le bénéfice net comptable de l'exercice 2014 d'un montant de 3,0 millions d'euros est à comparer au bénéfice net du précédent exercice 2013 de 4,6 millions d'euros.

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

Il est précisé :

- en conformité avec l'article L. 232-1 du Code de commerce, que la Société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé – son activité (consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers) n'en ayant aucune utilité ;
- 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. Elle est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité.

3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS RFA

Les deux filiales de Foncière INEA, la SCI PA et la SCI Alpha dont Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital et en assure la gestion, sont des structures *ad hoc* mono-détentrices, à l'origine, d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha reste détentrice d'un bien immobilier (situé à Champigny sur Marne).

La Société a cédé en juillet 2014 la totalité de la participation de 22 % qu'elle détenait dans le capital de la société Messageries Développement.

Les éléments chiffrés (notamment montant des capitaux propres, quote-part de capital détenue, chiffre d'affaires hors taxes et résultat) relatifs aux filiales et également aux participations de Foncière INEA sont communiqués sous la note 3 « Engagements financiers et autres informations » des notes annexes aux comptes annuels 2014 et plus spécialement sous le tableau page 126 du Document de référence – exercice 2014 – auquel il est fait renvoi exprès.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » (paragraphe 2.1.3) des notes annexes aux états financiers consolidés 2014 page 81 et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 96 – il y est fait renvoi exprès.

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)	31/12/2014	31/12/2013
À 30 jours au 31 décembre	169 113	247 979

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 2014) de 3 187 876 euros contre 3 413 825 euros l'an passé.

3.7 DIVIDENDES

3.7.1 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions* composant le capital	Nominal
2013	7 206 780 €	4 804 520	14,39
2012	5 873 023 €	4 698 419	14,39
2011	5 195 330 €	4 156 156	14,39
2010	4 987 387 €	4 156 156	14,39
2009	3 831 213 €	3 331 490	14,39

* 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 23 mai 2014 (à l'instar de celle statuant notamment sur les comptes de l'exercice 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 tel qu'indiqué au paragraphe 1.4.2 ci-avant du présent Document de référence page 11. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2014, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles sont distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2015 au titre de l'exercice 2014) et au moins 60 % 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 (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2016 au titre de l'exercice 2014). 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, ou à travers des sociétés de personnes, par Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux distributions qui ont été effectuées par la SAS Messageries Développement dont les actions étaient détenues à 22 % par Foncière INEA jusqu'en juillet 2014.

Les sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés (IS), égale à 3 % des montants qu'elles distribuent. Toutefois, la contribution ne s'applique ni aux distributions payées en actions, ni aux distributions opérées par les sociétés ayant opté pour le régime d'exonération prévu à l'article 208 C du CGI (régime SIIC) à une autre société ayant opté pour le même régime et les détenant à 95 % au moins. Sont exonérées de la contribution de 3 % toutes les distributions que la SIIC est tenue d'effectuer pour satisfaire à ses obligations de distribution (rappelées ci-dessus), quel qu'en soit le bénéficiaire. La contribution de 3 % reste toutefois due par une SIIC pour les distributions de bénéfices issus de son secteur taxable le cas échéant au titre de ses activités accessoires imposables à l'IS ou pour les distributions de bénéfices du secteur exonéré effectuées par la SIIC au-delà des taux imposés par la loi.

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 2014 d'un montant de 3 006 596 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 48 225 euros, ressort en un bénéfice disponible de 3 054 821 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2014 à 72 261 361 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 4 469 668 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 3 054 821 euros, formerait un résultat distribuable de 7 524 489 euros ;

- d'affecter ce résultat total distribuable de 7 524 489 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 150 330 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 3 054 821 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 7 374 159 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 7 374 159 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 2 904 491 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 4 469 668 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2014 ressortirait donc pour chacune des 4 916 106 actions à 1,50 euro.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2015 (soit 4 916 106) et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
 - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte report à nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 23 juin 2015 ;
- 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 4 469 668 euros, soit pour chacune des 4 916 106 actions un montant unitaire de 0,91 euro (0,909188655 euro).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 2 904 491 euros, soit pour chacune des 4 916 106 actions un montant unitaire de 0,59 euro (0,590811345 euro).

Concernant ce montant imposable de la distribution (0,59 euro par action), il est précisé que :

- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2015, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,20 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) ;
- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2015, qui seraient prélevés sur des bénéfices taxables de la Société (0,39 euro par action), seront obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif et bénéficieront de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158,3-2° du Code général des impôts).

Ces revenus distribués en 2015 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 2015 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2014 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2013 (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 2011	Exercice 2012	Exercice 2013
Nombre d'actions*	4 156 264	4 698 419	4 916 106
Dividende net par action	1,25 €	1,25 €	1,50 €
Dividende total	5 195 330 €	5 873 023 €	7 206 780 €

* 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

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 nouvelles, comme le permettent la loi et l'article 51 des statuts.

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 diminué du montant net du dividende et arrondi au centime d'euro 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 3 juin 2015 jusqu'au 12 juin 2015 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 12 juin 2015, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 23 juin 2015.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 23 juin 2015.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées avec jouissance au 1^{er} janvier 2015.

Il sera demandé aux actionnaires de donner tous pouvoirs au Conseil conformément à l'art. L. 232-13 du Code de commerce (pour une durée expirant lors de l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015) avec faculté de délégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre cette opération, fixer le montant de la décote dans la limite légale précitée, 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 aux précédents organes de direction et de contrôle (Président du Directoire, Directoire et membres du Conseil de surveillance) qu'aux nouveaux organes de direction (Président-Directeur général, Directeur général délégué et Administrateurs) ainsi qu'au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré *prorata temporis* au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES

3.8.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

2014 aura été une année de transition.

Le chiffre d'affaires s'établit à 28,2 millions d'euros, en léger retrait sur l'exercice (- 2,5 %).

Cette évolution est liée à l'arrivée à terme des garanties locatives qui couvraient les derniers immeubles neufs livrés.

En tenant compte des loyers générés par les opérations de co-investissement, qui sont en normes IFRS directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence, les revenus locatifs sont stables à 32,1 millions d'euros (+ 0,2 %).

Si l'activité locative a été soutenue en 2014, avec 39 baux signés pour près de 23 000 m², elle a concerné en majorité (56 %) des renouvellements de baux existants, sans impact sur le chiffre d'affaires. À périmètre constant et hors effet des garanties locatives, les loyers sont stables (- 0,3 %).

Les baux signés sur surfaces vacantes (10 000 m²) n'ont que compensé la fin des garanties locatives et les départs de locataires.

Au final, le taux d'occupation s'établit ainsi à 85,1 % au 31 décembre 2014.

La hausse des charges locatives non refacturées qui en a logiquement découlé, amplifiée par l'augmentation de la charge fiscale sur certains immeubles, explique la variation de l'EBIT (- 6,5 %).

La cession des titres de participation détenus dans la société Messagerie Développement, intervenue en juillet dans le cadre du recentrage annoncé du portefeuille sur les bureaux, explique 81 % de la variation de juste valeur des immeubles négative (- 1,9 million d'euros) ainsi qu'une charge d'impôt de près de 500 milliers d'euros. Ce double impact explique largement le retrait du résultat net en 2014 (- 31 %).

3.8.2 PERSPECTIVES

Il est important de rappeler que Foncière INEA est une SIIC dédiée aux bureaux en Régions.

Début 2014, cette stratégie a été réaffirmée au regard tant de la qualité du portefeuille constitué que de la pertinence du positionnement immobilier ; ce double constat étant partagé par les principaux actionnaires et le management.

La suite logique en a été la constitution d'un cœur actionnarial composé à la fois d'institutionnels (41 %), de familles (22 %) et des fondateurs (15 %) et le changement de gouvernance qui en a résulté fin novembre 2014.

Foncière INEA a ainsi opté pour un Conseil d'administration composé de ses principaux actionnaires et donc plus concentré, tout en respectant le Code AFEP-Medef.

Trois objectifs énoncés début 2014 sous-tendaient cette stratégie : recentrer le patrimoine sur les bureaux, réduire la vacance et abaisser le coût de la dette.

D'un point de vue opérationnel, l'accent a été mis sur la rentabilité et la pérennité du patrimoine, via la réalisation des objectifs ci-dessus mentionnés. Si certains sont d'ores et déjà atteints, comme l'abaissement du coût de la dette, d'autres, plus dépendants de la conjoncture, restent d'actualité pour 2015 (l'amélioration du taux d'occupation).

Au final, 2014 aura donc été pour Foncière INEA une année de transition à plus d'un titre, puisqu'elle l'a été tant en termes de stratégie, d'actionnariat que de gouvernance.

À l'aune de ces réalisations, Foncière INEA anticipe une amélioration sensible de sa rentabilité et prévoit une progression de son résultat net récurrent par action de plus de 15 % par an sur la période 2015-2018.

Rappelons que Foncière INEA entend s'inscrire à plus long terme dans le cadre des stratégies d'investissement dites « alternatives », capables de concilier sécurité et rendement en accompagnant la tertiarisation des grandes métropoles régionales françaises qui s'inscrit aujourd'hui comme une tendance sociétale de fond.

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 2014.

4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	72	4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	76
4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	73	4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	106
Actif	73	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	106
Passif	73		
4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	74		
4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	75		

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

- les comptes consolidés 2012 figurant aux pages 77 à 105 et le rapport d'audit correspondant figurant en page 106 du Document de référence de l'exercice 2012 déposé auprès de l'AMF le 2 avril 2013, sous le numéro D. 13-0270 ;
- les comptes consolidés 2013 figurant aux pages 78 à 109 et le rapport d'audit correspondant figurant en page 110 du Document de référence de l'exercice 2013 déposé auprès de l'AMF le 1^{er} avril 2014, sous le numéro D. 14-0265.

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 ⁽¹⁾
Loyers bruts	4	28 173	28 904
Charges locatives refacturées	5	(5 844)	(5 850)
Charges non refacturées ⁽³⁾	5	(1 802)	(1 053)
Loyers nets		20 527	22 001
Frais de fonctionnement	5	(4 648)	(4 863)
Autres produits		209	600
EBITDA		16 088	17 738
Dotation aux amortissements hors immeubles		(16)	(36)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)	10	1 835	1 444
EBIT		17 907	19 146
Résultat des cessions d'actifs	9.1	(94)	242
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		17 813	19 388
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des sociétés mises en équivalence	9 & 10	(1 903)	(1 963)
Résultat opérationnel net		15 910	17 425
Produits financiers	6	355	527
Charges financières	6	(10 342)	(10 548)
Résultat avant impôt		5 923	7 404
Impôt sur les résultats		(491)	476
RÉSULTAT NET	7	5 432	7 880
Résultat par actions <i>(en euros)</i> ⁽²⁾	8	1,12	1,69
Résultat dilué par actions <i>(en euros)</i> ⁽²⁾	8	1,12	2,08

(1) Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 4,15 % entre le 31 décembre 2014 (4 861 707 actions) et le 31 décembre 2013 (4 668 095 actions).

(3) Y compris charges propriétaires non refacturables et locatives non refacturées.

<i>Résultat global</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 *
Résultat de la période		5 432	7 880
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)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		3 262	4 622
Couverture de flux de trésorerie		3 262	4 622
<i>dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat</i>			0
Total des autres éléments du résultat global		3 262	4 622
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		8 694	12 502

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013 *
Immobilisations incorporelles			3
Immobilisations corporelles	9	37	29
Immeubles de placement	9	379 108	378 418
Participations dans des entreprises associées	10	16 833	21 986
Autres actifs financiers	11.1	12 717	13 093
Impôts différés actifs	15	2 058	2 470
Total actifs non courants		410 754	415 999
Clients et autres débiteurs	11.2	8 593	8 653
Créances d'impôt sur le résultat	12.2		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	4 976	30 065
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3		
Total actifs courants		13 570	38 718
TOTAL ACTIF		424 323	454 717

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013 *
Capitaux propres			
Capital social	13	70 698	68 482
Primes d'émission	13	72 207	72 848
Réserves		66 390	59 614
Résultat de la période		5 432	7 880
Capitaux propres part du Groupe		214 727	208 824
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES		214 727	208 824
Passif			
Dettes financières	14	148 346	157 883
Total passifs non courants		148 346	157 883
Fournisseurs et autres créditeurs	16	5 939	7 024
Dettes d'impôts sur le résultat			
Autres dettes financières	14	55 232	80 986
Dettes d'impôts sur le résultat		78	
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
Total passifs courants		61 250	88 010
TOTAL PASSIFS		209 596	245 893
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		424 323	454 717

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 *
Résultat net consolidé		5 432	7 880
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		16	136
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		1 903	1 963
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			(140)
-/+ Plus et moins-values de cession		96	(238)
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(1 835)	(1 444)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		5 612	8 157
+ Coût de l'endettement financier net		9 987	10 544
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		491	(476)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		16 090	18 225
Impôt payé			
Intérêts payés		(10 040)	(9 054)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(588)	(8)
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		5 462	9 163
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	9		
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	9	(4 120)	(16 301)
Cessions d'immeubles de placement		2 568	5 579
Incidences des variations de périmètre (Cessions-acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise)		3 935	(4 467)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		1 716	130
Titres de placement nantis			
Autres investissements financiers		(49)	(2 940)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		4 050	(17 999)
Augmentations de capital	13		
Frais imputés sur la prime d'émission		(25)	(2)
Achats et reventes d'actions propres		1 505	(98)
Résultat sur actions propres		(160)	(81)
Remboursements d'emprunts		(78 097)	(10 345)
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(4 155)	(4 929)
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Augmentation des dettes financières	15	46 347	51 452
Actif financier			
Flux de trésorerie des activités de financement		(34 585)	35 997
Variation nette de trésorerie		(25 071)	27 161
Trésorerie à l'ouverture		30 049	2 888
Trésorerie à la clôture		4 976	30 049

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(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 au 31 décembre 2012 publié		66 946	75 922	53 997	(10 984)	15 666	201 547	1	201 548
Correction de juste valeur									
Messagerie Développement	2.1.6			(3 042)			(3 042)		(3 042)
Total au 1^{er} janvier 2013 retraité		66 946	75 922	50 955	(10 984)	15 666	198 505	1	198 506
Variations de capital		1 527	2 096				3 623		3 623
Opérations sur titres auto-détenus		10	8				18		18
Variation de swap (INEA)					4 443		4 443		4 443
Variation de swap (SCI)					180		180		180
Affectation du résultat 2012				15 666		(15 666)			
Distribution de dividendes			(5 178)	(657)			(5 834)		(5 834)
Résultat net de la période						7 658	7 658		7 658
Autres variations				11			11	(1)	10
Correction juste valeur suite cession (Messagerie Développement)	2.1.6					222	222		222
Total du résultat global									
Total au 31 décembre 2013 retraité	2.1.6	68 483	72 848	65 975	(6 361)	7 880	208 825	(1)	208 824
Variations de capital		1 606	1 398				3 004		3 004
Opérations sur titres auto-détenus		610	736				1 346		1 346
Variation de swap (INEA)					3 471		3 471		3 471
Variation de swap (SCI)					(209)		(209)		(209)
Affectation du résultat 2013				7 881		(7 881)			
Distribution de dividendes			(2 751)	(4 456)			(7 207)		(7 207)
Reclassement des dividendes s/actions propres				48			48		48
Résultat net de la période						5 432	5 432		5 432
Autres variations			(25)	43			18		18
Total du résultat global									
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2014		70 698	72 206	69 491	(3 101)	5 432	214 728	(1)	214 727

4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	77
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	79
NOTE 3	Gestion des risques	88
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	89
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	90
NOTE 6	Charges et produits financiers	90
NOTE 7	Impôts sur le résultat	91
NOTE 8	Résultat par action	93
NOTE 9	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	94
NOTE 10	Participations dans les entreprises associées	96
NOTE 11	Actifs financiers	98
NOTE 12	Trésorerie et équivalents de trésorerie	99
NOTE 13	Capital social et primes d'émission	99
NOTE 14	Dettes financières	100
NOTE 15	Instruments financiers	102
NOTE 16	Impôts différés	102
NOTE 17	Fournisseurs et autres créditeurs	103
NOTE 18	Dividendes par action	103
NOTE 19	Engagements hors bilan	104
NOTE 20	Information relative aux parties liées	105
NOTE 21	Événement post-clôture	105

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 70 742 765,34 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

À compter de l'Assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA Foncière INEA est administrée par un Conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président-Directeur général.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. § 9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- Versement d'un acompte, le 1^{er} décembre 2014, d'un montant 1 346 milliers d'euros, soit 10 % du prix total, sur l'acquisition en VEFA d'un immeuble de placement situé à Marseille, et dont la livraison est prévue au 2^e trimestre 2015.
- Livraison du bâtiment 5 d'Aix Ensoleillé pour un montant de 1 754 milliers d'euros en date du 21 janvier 2014.

Cessions :

- Cession en date du 2 décembre 2014, de l'immeuble de placement situé boulevard Marcel-Paul à Saint-Herblain pour un montant de 2 350 milliers d'euros.
- Cession en date du 23 décembre 2014, d'un lot d'un bâtiment composant l'immeuble de placement situé Rue Salvador-Allende à Loos pour un montant de 380 milliers d'euros.
- Cession en date du 23 décembre 2014 de l'immeuble de placement situé 8, rue de la Mare-Blanche à Noisiel par la SNC Bagan pour un montant de 274 milliers d'euros.

Les principales opérations figurant à l'actif au 31 décembre 2014 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/Îlot Grüner ;
14. Metz – Harmony Parc ;
15. Reims – Euréka 1-2-3 ;
16. Wittelsheim – ZAC Joseph Else ;
17. Maxeville – Parc Zénith ;
18. Lille – Château Blanc H-I ;
19. Lille – Eurasanté A-C ;
20. Champigny CBI 200 M ;
21. Champigny CBI 220 M ;

- 22. Villiers – Brabois A ;
- 23. SPB Le Havre ;
- 24. St Ouen Staci 1 et 4 ;
- 25. St Jean d'Ilac ;
- 26. St Denis ;
- 27. Rennes Val d'Orson ;
- 28. Mérignac ESG ;
- 29. Crèche Plateau des Signes ;
- 30. Tours – Centrale gare ;
- 31. Nantes Cambridge ;
- 32. MAN Avrillé ;
- 33. Portefeuille EST qui est composé de Strasbourg Durance/Nantes Célestin/Niederhausbergen ;
- 34. Montpellier Mistral ;
- 35. Sénart – Lieusaint ;
- 36. Sophia Clara ;
- 37. Man Woippy ;
- 38. Reims Le Roosevelt ;
- 39. Metz Pacifica ;
- 40. Lyon Sunway ;
- 41. Nantes Celestin Beaulim 2 ;
- 42. Aix en Provence L'Ensoleillée ;
- 43. Aix en Provence Ste Victoire ;
- 44. Lyon Techlid ;
- 45. Bordeaux Signal ;
- 46. Lyon Saint Priest ;
- 47. Marseille Docks.

Opérations sur Titres

(cf. § 10 – Participations dans les entreprises associées) :

- Cession de la participation d'INEA détenue dans Messagerie Développement en date du 17 juillet 2014 pour un prix de 4 200 milliers d'euros réparti en dividendes pour la somme de 660 milliers d'euros et paiement des titres pour le montant de 3 540 milliers d'euros. Ajustement de la variation de la juste valeur des immeubles pour un montant de - 1 536 milliers d'euros.

Opérations en capital

(cf. § 13 – Capital social et prime d'émission) :

- Deux augmentations de capital ont eu lieu au cours du premier semestre 2014 pour un montant de 5 676 milliers d'euros dont 2 984 milliers d'euros de primes d'émissions.
- Pour mémoire, l'augmentation de capital du 6 janvier 2014 de capital de 1 086 416,22 euros par la création de 75 498 actions nouvelles suite à la conversion de 66 812 Océanes avait déjà été traduite dans les comptes au 31 décembre 2013 en application de la norme IAS 32 (§ AG 32) en raison des conditions de la réalisation de la conversion.

Opérations de financement des immeubles de placements

(cf. § 14 – Dettes financières) :

Souscriptions :

- Aix l'Ensoleillée : tirage du solde de l'emprunt pour 1 290 milliers d'euros (Livraison du bâtiment 5).
- Souscription d'un nouvel emprunt d'un montant total de 40 000 milliers d'euros auprès de la Société Générale couvert à hauteur de 75 % du nominal au taux fixe moyen de 0,48 % du nominal hors marge.
- Signature de 4 emprunts *corporate* pour un montant de 18 000 milliers d'euros remboursables *in fine*. Au 31 décembre 2014, seuls 5 000 milliers d'euros avaient fait l'objet d'un tirage.

Remboursements :

- Remboursement au premier semestre 2014 de l'emprunt obligataire Océanes pour un montant de 31 626 milliers d'euros.
- Remboursement du solde des emprunts NATIXIS II d'un montant de 38 300 milliers d'euros.
- Remboursement par anticipation d'un emprunt Société Générale pour un montant de 1 160 milliers d'euros suite à la cession de l'immeuble de placement situé boulevard Marcel-Paul à Saint-Herblain.
- Remboursement par anticipation d'une partie d'un emprunt Société Générale pour un montant de 323 milliers d'euros suite à la cession d'un lot de l'immeuble de Loos.

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.

Les principes comptables au 31 décembre 2014 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2013 à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2014.

Les nouvelles normes applicables et appliquées par Foncière INEA à compter du 1^{er} janvier 2014 sont les suivantes :

- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres identités ;
- IAS 27 – Entités d'investissement ;
- amendements consécutifs à IFRS 10, 11, 12 sur IAS 27 et 28 Modalités de transition ;
- amendements IAS 32 – Instruments financiers : Présentation – Compensation d'actifs et passifs financiers ;
- amendements IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ;
- amendements IAS 39 – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

L'application de ces nouvelles normes et amendements n'a pas eu d'impacts sur les comptes au 31 décembre 2014 de Foncière INEA.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2014 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- IFRIC 21 – Taxes.

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 Conseil d'administration du 4 février 2015.

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 prorata de leurs justes valeurs.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

Sociétés	Siège social	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7, rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SCI PA	7, rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	99 %	IG ⁽¹⁾	99 %
SCI ALPHA	7, rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SAS MD	3, rue du Faubourg-Saint-Honoré, 75008 Paris	Sortie de périmètre		MEQ	22 %
SAS BAGAN IMMO RÉGION	7, rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7, rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOLS	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 %	MEQ	32,85 %

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

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

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 et donc à 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.

2.1.6 Application de la norme IAS 8 – Méthodes comptables, changements, d'estimations comptables et erreurs

Lors de l'élaboration de ses comptes consolidés au 30 juin 2014, 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 Messagerie Développement, consolidée par mise en équivalence.

Cette erreur affecte les comptes consolidés établis au titre des exercices clos le 31 décembre 2013, approuvés par l'Assemblée générale mixte du 23 mai 2014.

Par ailleurs, la Société a décidé de présenter au compte de résultat « les loyers nets » des charges non refacturées. Au 31 décembre 2014, les charges locatives non refacturées ont donc été présentées en diminution des loyers bruts au lieu d'être incluses dans les frais de fonctionnement.

Conformément à IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été retraités comme si l'erreur avait été corrigée au premier jour de la première période présentée.

Les impacts des corrections sont présentés ci-après :

Passage des comptes publiés aux comptes corrigés :

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013 Publié	Correction du calcul de la variation de JV des IP des sociétés MEQ	Changement de présentation des charges non récupérées	31/12/2013 Retraité
Loyers bruts	28 904			28 904
Charges locatives refacturées	(5 850)			(5 850)
Charges non récupérées			(1 053)	(1 053)
Loyers nets	23 054			22 001
Frais de Fonctionnement	(5 316)		453	(4 863)
Autres produits			600	600
Ebitda	17 738			17 738
Dotation des amortissements hors immeubles	(36)			(36)
SME	1 444			1 444
EBIT	19 146			19 146
Résultat des cessions d'actifs	242			242
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles	19 388			19 388
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des SME	(2 185)	222		(1 963)
Résultat opérationnel net	17 203	222		17 425
Résultat avant impôt	7 182	222		7 404
Résultat net	7 658	222		7 880

BILAN CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013 Publié	Correction du calcul de la variation de JV des IP des stés MEQ	31/12/2013 Retraité
Actif			
Immeubles de placement	378 418		378 418
Participations dans des entreprises associées	24 806	(2 820)	21 986
Autres actifs financiers	13 093		13 093
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	418 820	(2 820)	416 000
TOTAL ACTIFS COURANTS	38 717		38 717
TOTAL ACTIF	457 537	(2 820)	454 717
Capitaux propres			
Capital social	68 482		68 482
Primes d'émission	72 848		72 848
Réserves	62 656	(3 042)	59 614
Résultat de la période	7 658	222	7 880
Capitaux propres part du Groupe	211 644	(2 820)	208 824
CAPITAUX PROPRES	211 644	(2 820)	208 824
Total passifs non courants	157 883		157 883
Total passifs courants	88 010		88 010
TOTAL PASSIFS COURANTS ET NON COURANTS	245 893		245 893
TOTAL PASSIF	457 537	(2 820)	454 717

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 2013.

Les comptes consolidés 2013 présentés en comparatifs dans les états financiers aux comptes consolidés 2014 sont les comptes retraités de la correction d'erreur sur Messagerie Développement et selon la nouvelle présentation des charges non récupérées.

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 2014 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.

Juste valeur selon IFRS 13

Depuis le 1^{er} janvier 2013, Foncière INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

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

Niveau 1 : cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation.

Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif qui sont autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1.

Niveau 3 : Modèles de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détient l'actif ou doit le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou de passif, y compris les hypothèses sur les risques.

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

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, 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. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

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 qui sont des données non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

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

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

L'ensemble du parc immobilier de Foncière INEA a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014, 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).

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

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 6,15 % et 8,70 %.
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,24 %.

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

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché.

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.

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.

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 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.

2.2.4 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 2014, la dépréciation du poste client était de 353 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 54 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2014. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 225 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 182 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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.

2.2.8 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.

2.2.9 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.

2.2.10 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.

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

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

Techniques d'évaluation utilisées

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

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations. En effet, de nombreux *spreads* sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

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

Les autres actifs financiers sont explicités à la note 11.1 ci-après.

2.2.11 Contrats de location

Contrats de location simple

Les paiements effectués au titre d'un contrat de location simple sont enregistrés en charge dans le compte de résultat, sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

Contrats de location-financement

En 2007, le Groupe a acquis sept contrats de crédit-bail immobilier, dont un par prise de participation de 100 % d'ALPHA. Ils ont été comptabilisés selon les règles prévues par IAS 17 pour la location-financement (cf. note 2.2.1).

Deux de ces crédits-bails 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.

2.2.12 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).

2.2.13 Impôts

Impôts courants

Jusqu'au 31 décembre 2006, les sociétés faisant partie du périmètre étaient soumises à l'impôt sur les sociétés à l'exception de PA qui est fiscalement translucide et dont l'impôt sur le résultat taxable est acquitté par Foncière INEA.

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est de 33,33 %.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.14 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 4 976 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (contre 30 065 milliers d'euros au 31 décembre 2013) 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 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 3,61 %.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 5,30 ans pour les emprunts à taux fixe et 5,37 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2014.

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. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société a été de les *swapper* (*swaps* amortissables), souvent pour la totalité du montant et de la durée de l'emprunt ; 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 28 173 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Moins d'1 an	21 965	22 765
De 1 à 5 ans	42 736	44 515
Plus de 5 ans	7 858	8 194
PAIEMENTS MINIMAUX	72 559	75 474

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Ce poste comprend les charges locatives refacturées ou non aux locataires et les frais de fonctionnement.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 *
Charges locatives refacturées	5 844	5 847
Charges non refacturées	1 802	1 053
Frais de fonctionnement	4 648	4 863
dont frais Généraux	649	903
dont honoraires de gestion (GEST)	2 635	2 790
dont honoraires juridiques et comptables	590	464
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	207	229
dont honoraires divers de gestion	220	200
dont frais Bancaires	190	122
dont pertes sur créances	22	21
dont jetons de présence	135	134
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	12 294	11 763

* Retraité suite à la nouvelle présentation des charges locatives au compte de résultat EPRA adopté au 31 décembre 2014.

Les frais de fonctionnement comprennent notamment la rémunération GEST, les honoraires les frais bancaires, les jetons de présence, les impôts et taxes, dotations aux provisions.

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Rémunération des placements	355	387
SOUS-TOTAL	355	387
Part inefficace sur instruments de couverture	2	6
Variation de juste valeur des dérivés ⁽¹⁾	(750)	
Variation de juste valeur des dérivés – Risque de crédit (DVA)	(74)	140
Intérêts sur emprunts bancaires	(9 520)	(10 554)
SOUS-TOTAL	(10 342)	(10 408)
TOTAL	(9 987)	(10 021)

(1) Reprise en charge de la juste valeur d'un instrument dérivé (swap à taux variable) souscrit en 2008 et non qualifié de couverture à sa souscription. (En l'absence d'éligibilité à la comptabilité de couverture en 2008, un produit avait été comptabilisé au 31 décembre 2008 pour un montant de 750 K€. Ce swap, qualifié de couverture à compter du 1^{er} janvier 2009, étant arrivé à échéance fin 2014, sa juste valeur à l'origine de la relation de couverture a été reprise en charge au 31 décembre 2014).

Au regard des modalités d'évaluation d'IFRS 13 concernant la prise en compte du risque de crédit propre à l'entité dans l'évaluation des passifs financiers à la juste valeur, l'impact sur l'évaluation des instruments de couverture de taux représente une perte de - 74 milliers d'euros qui a été comptabilisée en résultat car les tests d'efficacité déterminant la juste valeur des swaps ont été réalisés avant prise en compte de ce risque de crédit.

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 *
Résultat avant impôt	5 923	7 404
Impôt théorique calculé au taux légal	1 974	2 468
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique	934	
Incidences du régime SIIC	(2 417)	(2 944)
Impôt effectif	491	(476)

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Impôts courants	(78)	0
Impôts différés	(411)	476
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	(489)	476
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres.	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	(489)	476

La charge d'impôt au 31 décembre 2014 est liée à l'imposition de la plus-value sociale réalisée lors de la cession des titres de la société Messagerie Développement (société à prépondérance immobilière) taxée à 33,33 %.

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 15 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.

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 2014, 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 prorata des droits des associés SIIC.

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

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 exonérés et imposables 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.

	31/12/2014	31/12/2013 *
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (en milliers d'euros)	5 432	7 881
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 861 707	4 668 095
Résultat de base par action (en €/action)	1,12	1,69

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

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.

	31/12/2014	31/12/2013 *
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	5 432	7 881
Ajustements par type d'actions dilutives		1 997
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (en milliers d'euros)	5 432	9 878
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 861 707	4 668 095
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		75 498
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	4 861 707	4 743 593
Résultat dilué par action (en €/action)	1,12	2,08

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

NOTE 9 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ⁽¹⁾	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
Au 01/01/2013	63 924	300 636	4 751	369 311	43	43
À l'ouverture (valeurs brutes)	63 924	279 309	1 753	344 986	168	168
Augmentations	2 930	13 011	1 189	17 130	3	3
Diminutions	(987)	(3 928)	(1 519)	(6 434)		0
À la clôture 31/12/2013 (valeurs brutes)	65 867	288 392	1 424	355 682	171	171
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2013 (+) ⁽¹⁾		1 257		1 257		
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2013 (-) ⁽¹⁾		(2 009)	(587)	(2 596)		
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2013 (-) ⁽¹⁾	(23)	(204)		(227)		
JV N suite au reclassement des ADC en N-1 ⁽¹⁾		17		17		
Cumul amortissements au 01/01/2013					125	125
Dotations					18	18
Reprise/diminutions						0
Cumul Amortissements à la clôture					143	143
À la clôture au 31/12/2013	65 844	308 740	3 834	378 418	28	28

(1) Variation de juste valeur des immeubles de placements des sociétés intégrées pour - 1 548 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.

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ⁽¹⁾	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
Au 01/01/2014	65 844	308 740	3 834	378 418	28	28
À l'ouverture (valeurs brutes)	65 867	288 381	1 434	355 682	171	171
Virement interne	(79)	79				
Augmentations	460	3 244	1 359	5 063	50	50
Diminutions	(506)	(2 097)	(1 434)	(4 037)	(66)	(66)
À la clôture 31/12/2014 (valeurs brutes)	65 742	289 607	1 359	356 708	155	155
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2014 (+) ⁽¹⁾		1 911		1 911		
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2014 (-) ⁽¹⁾		(3 272)		(3 272)		
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2014 (-) ⁽¹⁾		(153)		(153)		
JV N suite au reclassement des encours en N-1 ⁽¹⁾		2 400	(2 400)	0		
JV sur les nouveaux immeubles de placements ⁽¹⁾			1 178	1 178		
Cumul amortissements au 01/01/2014					142	142
Dotations					12	12
Reprise/diminutions					(37)	(37)
Cumul Amortissements à la clôture					117	117
À la clôture au 31/12/2014	65 719	310 852	2 537	379 108	38	38

(1) Variation de juste valeur des immeubles de placements des sociétés intégrées pour - 336 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.

En ce qui concerne les acquisitions,

- livraison d'immeuble au cours du 1^{er} semestre 2014 du bâtiment 5 de l'opération Aix L'Ensoleillée pour une valeur brute de 2 193 milliers d'euros dont 225 milliers d'euros d'immobilisations en cours au 31 décembre 2013 ;
- versement d'un acompte, le 1^{er} décembre 2014, d'un montant de 1 346 milliers d'euros, soit 10 % du prix total, sur l'acquisition en VEFA d'un immeuble de placement situé à MARSEILLE. Livraison prévue au 2^e trimestre 2015.

Quant aux cessions, elles ont porté :

- pour 2 350 milliers d'euros sur l'immeuble situé boulevard Marcel-Paul à Saint-Herblain ;
- pour 380 milliers d'euros sur un lot de l'immeuble situé à Loos ;
- pour 56 milliers d'euros sur le RDC de l'actif de Choisy-le-Roi d'une superficie de 500 m² détenu par la SNC Bagan.

Les immeubles de placement de Foncière INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'éditées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2013.

TABLEAU DE BOUCLAGE DU SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur des immeubles de Placement		
	Société intégrée globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2013 ⁽¹⁾	369 311	31 538	394 821
Variation des valeurs brutes	10 655	9 471	20 126
Variation de la juste valeur	(1 548)	(415)	(1 963)
31 décembre 2013 ⁽¹⁾	378 418	40 594	419 012
Variation des valeurs brutes	1 026	1 331	2 357
Variation de la juste valeur	(337)	(1 566)	(1 903)
Total au 31 décembre 2014	379 107	40 359	419 466

(1) Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

Résultat des cessions d'actifs

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

Décomposition du résultat des cessions d'actifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	Cessions	Autres produits exceptionnels	31/12/2014
Prix de cession	2 735	23	2 758
Coût d'acquisition	2 604	61	2 665
Frais de cession	188	-	188
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(56)	(38)	(94)

Impact sur des cessions sur le résultat net des cessions d'actifs

Après reprise de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2014, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à - 212 milliers d'euros.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Résultat des cessions d'actifs	(94)	242
Juste valeur au 31 décembre des actifs cédés reprise dans le solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements	(118)	(186)
IMPACT SUR LE RÉSULTAT NET DES CESSIONS D'ACTIFS	(212)	56

NOTE 10 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

10.1 Variation des participations

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 ⁽¹⁾
Au 1^{er} janvier	21 986	16 510
SA Messagerie Développement ⁽²⁾	(5 616)	116
SCI Toulouse Parc du Canal	48	27
SCI Toulouse Capitouls	285	24
SCI Lyon Bron	(78)	62
SCI Île-de-France Activité	289	(137)
SCI Île-de-France Bureaux	90	193
SCI Île-de-France Paris	18	70
SCI Île-de-France Sud Est	52	16
SCI Villebon	62	(77)
SCI Limoges	100	573
SCI Lyon Stella	285	273
SCI Marseille	101	(9)
SCI Nantes	204	39
SCI Lyon	111	(31)
SCI Orléans	66	95
SNC Bagan	(146)	183
SCI Coudrec	(29)	(37)
SAS Bagan Immo Régions	(995)	4 096
Au terme de la période	16 833	21 986

(1) Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

(2) Impact de la sortie de Messagerie Développement.

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation de 32,85 % dans la SNC Bagan et les SCI via l'OPCI, Bagan Immo Régions.

INEA a cédé ses titres de participations Messagerie Développement en date du 17 juillet 2014 pour un prix de 4 200 milliers d'euros réparti en dividendes pour la somme de 660 milliers d'euros et paiement des titres pour le montant de 3 540 milliers d'euros.

La variation de juste valeur au 31 décembre 2014 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 - 1 567 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2014, le poste « participation dans des entreprises associées » présentait un solde de 16 833 milliers d'euros, contre 21 986 milliers d'euros au 31 décembre 2013. La diminution s'explique principalement par la cession des titres MD et par la distribution d'un acompte sur dividende de l'OPCI.

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 ».

10.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	Snc Bagan	SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions										Total
		MD	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	
% intérêts	32,85 %	22,00 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Actifs non courants	4 671		9 910	13 492	7 870	6 715	11 100	17 550	20 650	6 448		
Actifs courants	1 617		5 340	885	576	389	270	1 666	570	679		
Total passifs non courants	2 602		9 440	9 413	5 577	4 252	5 797	9 627	13 516	4 294		
Total passifs courants	150		610	869	276	367	499	1 185	1 142	436		
Actif net	3 535	0	5 200	4 094	2 592	2 485	5 073	8 404	6 562	2 396		
Participation dans des entreprises associées	1 161	0	1 708	1 345	851	816	1 667	2 761	2 156	787	4 742	16 833
Chiffre d'affaires	549		915	1 690	730	833	923	1 339	2 048	711		
Résultat financier	(69)		(157)	(287)	(169)	(111)	(187)	(288)	(401)	(117)		
Résultat net	565	545	310	697	394	431	377	194	1 031	377		
Éléments du résultat global			(29)	(106)	(20)	(58)	(49)	(74)	(216)	(34)		
Résultat global	565	545	281	591	375	373	328		815	343		
Résultat des sociétés mis en équivalence	186	120	102	229	130	142	124		339	124	647	1 835
Éléments du résultat global des sociétés mis en équivalence		0	(10)	(35)	(7)	(19)	(16)		(71)	(11)	(41)	(209)

NOTE 11 ACTIFS FINANCIERS

11.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Créances rattachées aux participations	12 446	12 788
Autres actifs financiers	271	306
TOTAL	12 717	13 094

La variation de ce poste provient essentiellement de la diminution des avances effectuées aux SCI mises en équivalence pour 342 milliers d'euros et de la cession des titres OSIAM d'une valeur brute de 35 milliers d'euros.

11.2 Clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Créances clients	1 672	2 305
Produits à recevoir	81	54
Fournisseurs débiteurs	391	432
Avances sur charges locatives et compte de gérance	935	540
Charges constatées d'avance	4 203	3 853
Autres créances d'exploitation	1 196	1 215
Créances sur l'État – TVA	116	254
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	8 594	8 653
Carry back		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT	0	0
TOTAL	8 594	8 653

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

Au 31 décembre 2014, il n'existe aucun actif non courant destiné à être cédé.

NOTE 12 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Valeurs mobilières de placement	1 878	202
Disponibilités	2 975	29 823
Autres	125	40
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	4 978	30 065

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	4 979	30 065
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(3)	(16)
Variation de juste valeur		
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE NETTE	4 976	30 049

NOTE 13 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Capital social en valeur nominale	71 308	69 137
- actions propres	(610)	(655)
Capital social en IFRS	70 698	68 482
Prime d'émission	72 206	72 848
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	142 904	141 330
Nombre d'actions (hors actions propres)	4 861 707	4 683 522

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 3 138 au 31 décembre 2014 (45 500 actions au 31 décembre 2013), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 4 916 106 dont 111 586 actions nouvelles suite au paiement partiel du dividende en actions.

Des dividendes d'un montant de 7 206 milliers d'euros ont été octroyés par l'Assemblée générale mixte qui s'est tenue le 23 mai 2014.

Le 23 mai 2014, 111 586 actions nouvelles ont été émises pour un montant global de 3 003 895,12 euros prime d'émission comprise.

NOTE 14 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	31/12/2014				
	À nouveau	Augmentation ⁽¹⁾	Diminution ⁽²⁾	Reclassement courant/non courant ⁽³⁾	Solde
Emprunts	154 399	46 631	7 953	(48 242)	144 835
Dépôts reçus	3 464	553	507		3 510
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	157 863	47 184	8 460	(48 242)	148 345
Banque et Établissements financiers	80 970		73 970	48 242	55 232
Associés	0	0	0	0	0
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	80 970	0	73 970	48 242	55 232
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	238 833	47 184	82 430	0	203 577

(1) Dont :

- 40 000 K€ auprès de la Société Générale ;
- 1 290 K€ de tirage sur l'emprunt Aix L'Ensoleillée ;
- 5 000 K€ d'emprunt corporate LCL remboursable in fine.

(2) Dont :

- 28 949 K€ d'Océanes ;
- 38573 K€ de l'emprunt NATIXIS II arrivé à échéance ;
- 1 158 K€ de remboursement par anticipation de l'emprunt Société Générale suite à la cession de l'immeuble de placement situé à boulevard Marcel-Paul à Saint-Herblain.

(3) Dont :

- 34 525 K€ de l'emprunt NATIXIS III à échéance ;
- 7 000 K€ de crédit par tirage au 31 décembre 2014.

Covenant clauses au 31 décembre 2014

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

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

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

Ce ratio permet de mesurer la quotité d'endettement allouée à un ou plusieurs actifs immobiliers et par conséquent permet au prêteur de s'assurer que la valeur de marché des actifs immobiliers qu'il finance permettra de rembourser le prêt.

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre l'Ebitda (Ebitda courant augmenté des plus-values sur cessions réalisées) et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre l'Ebitda et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

	Covenants	31/12/2014
LTV	< 70 %	46,8 %
DSCR	> 1,2	1,25
ICR	> 1,5	2,58

Au 31 décembre 2014 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 102 297 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (103 392 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

Emprunts à plus d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Capital	148 346	157 883
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	15 255	15 583
TOTAL	163 601	173 466

Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Capital	55 232	80 970
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 283	4 745
TOTAL	59 515	85 715

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2014 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.

Foncière INEA a conclu vingt-huit 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 129 362 milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre 134 147 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Ces swaps sont inscrits dans les comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. À la clôture de l'exercice, aucune part inefficace n'a été constatée en charges dans le résultat.

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières « non courantes » déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette s'élève à 143 370 milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre 127 834 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Entre 1 et 5 ans	80 861	78 546
Plus de 5 ans	67 485	79 337
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	148 346	157 883

Au 31 décembre 2014, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 202 835 milliers d'euros (228 803 milliers d'euros en 2013).

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts tirés à taux variable font l'objet d'une couverture de taux à près de 68 %.

NOTE 15 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)		31/12/2014	
Instruments financiers	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation
Actifs non courants	12 717	12 717	
Autres actifs financiers	12 717	12 717	Niveau 2
Actifs courants	13 569	13 569	
Actifs non courants destinés à être cédés			Niveau 2
Clients et autres débiteurs	8 593	8 593	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 976	4 976	Niveau 2
Passifs non courants	148 346 ⁽¹⁾	148 346	
Dettes financières	148 346 ⁽¹⁾		
dont instruments de couvertures de taux	1 642	1 642	Niveau 2
Passifs courants	5 939	5 939	
Fournisseurs et autres créditeurs	5 939	5 939	Niveau 2
Autres dettes financières	55 232 ⁽¹⁾		Niveau 2
dont instruments de couvertures de taux	853	853	Niveau 2

(1) La juste valeur de la dette financière s'élève à 197 582 K€ au 31 décembre 2014.

Niveau 1 : cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation.

Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif qui sont autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1.

Niveau 3 : Modèles de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détiennent l'actif ou doit le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou de passif, y compris les hypothèses sur les risques.

NOTE 16 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
AU 1^{ER} JANVIER	2 470	1 994
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		
Impôt différé actif de l'exercice ⁽¹⁾	(411)	476
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
À LA CLÔTURE	2 059	2 470

(1) Les 411 milliers d'euros sont liés à l'utilisation d'une partie des déficits reportable au titre de l'exercice 2014 suite à la cession de Messagerie Développement.

NOTE 17 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Dettes fournisseurs	3 467	3 862
Dettes fiscales et sociales	258	777
Autres dettes diverses	1 862	1 383
Produits constatés d'avance	1	333
Dettes sur immobilisations	351	669
TOTAL	5 939	7 024

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)	31/12/2014	31/12/2013
Moins d'un an	5 939	7 024
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	5 939	7 024

NOTE 18 DIVIDENDES PAR ACTION

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).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2013 au titre de l'exercice 2012 pour un montant de 5 795 milliers d'euros (moins la part de 39 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2014 au titre de l'exercice 2013 pour un montant de 7 206 milliers d'euros (moins la part de 48 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2013	2012	2011
Dividende net par action	1,50 €	1,25 €	1,25 €

NOTE 19 ENGAGEMENTS HORS BILAN

19.1 Dettes garanties par des sûretés réelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montant tiré au 31/12/2014
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
Hypothèques	225 044	159 923
Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
Hypothèques	-	-

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly Garanties locatives ;
- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte d'emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 159 923 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (166 731 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

19.2 SCI PA

Néant.

19.3 SCI ALPHA

Néant.

19.4 Sociétés intégrées par mise en équivalence

Sociétés	Actifs	Hypothèque en cours (en milliers d'euros)	Privilège de Prêteur de Deniers	Autres
SCI Bagan Toulouse Parc du Canal	Toulouse Parc du Canal			-
SCI Bagan Toulouse Capitouls	Toulouse Delpech Capitouls	4,100		(A)
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet – Atrium C	1,807		-
SCI Bagan Lyon Stella	Lyon – Stella	-	Oui	(A)
SCI Bagan Lyon	Champagne au Mont d'Or Corbas	-	Oui	(A)
SCI Bagan IDF Bureaux	Montigny le Bretonneux – Faraday Roncq – Mérignac	- -	- Oui	-
SCI Bagan IDF Activité	Clichy – Passage des Chasses Corbeille Lisses – Cerisiers Emerainville – Beaubourg Coignières	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Villebon	Villebon – Baltique	-	Oui	(A) (B) (C)
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes – Sergent Traire Vitrolles – Griffon	879		
SCI Bagan Marseille	Marseille – Gabes	-	Oui	(A)
SCI Bagan Nantes	Nantes – Millerand La Chapelle-sur-Erde	- -	Oui Oui	(A)
SCI Bagan Orléans	Saran – 69 Sary – Le Cadran Saran – 163 Sary Semoy – St Jean de Braye Olivet – Bergeresse	-	Oui	(A)
SCI Bagan Limoges	Genas Chassieu	-	Oui	(A) (D)
SCI Bagan Paris	Schiltigheim	-	Oui	(A) (E)
SCI Couderc	Toulouse Couderc	-	-	-
SNC Bagan	Choisy Noisiel	- -	- -	- -

NOTE 20 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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

À l'exception de 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 134 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'est perçue par les dirigeants au 31 décembre 2014. Les rémunérations et avantages des dirigeants clés s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de surveillance tels qu'ils sont composés et des membres du Conseil d'administration à compter du 18 novembre 2014.

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 21 ÉVÉNEMENT POST-CLÔTURE

Néant.

4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Foncière INEA SA

7, rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Mesdames, Messieurs les 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 2014 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 Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. 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.

II. 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 2014 ;

- 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.

III. Vérifications spécifiques

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 2015

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Directeur Fondé de pouvoir

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2014

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA 110

5.2 BILAN RFA 111

Actif	111
Passif	112

5.3 NOTES ANNEXES RFA 113

5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 127

5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS 128

5.5.1 Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2014	128
--	-----

5.5.2 Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2014	128
--	-----

5.5.3 Relations entre la société mère et ses filiales	128
---	-----

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX 129

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	129
--	-----

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA

(en euros)	2014	2013	%
Vente de marchandises			
Production vendue	27 702 305	28 324 401	(2,2)
Production stockée			
subventions d'exploitation			
Autres produits	946 962	1 488 434	(36,38)
Produits	28 649 267	29 812 836	(3,9)
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p. & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	12 814 748	12 624 887	1,5
Consommations marchandises & mat	12 814 748	12 624 887	1,5
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	15 834 520	17 187 948	(7,87)
Impôts, taxes et vers assim.	106 845	102 411	4,33
Salaires et Traitements			
Charges sociales	26 900	26 700	0,75
Amortissements et provisions	8 278 171	7 830 266	5,72
Autres charges	360 628	175 648	105,31
Total	8 772 543	8 135 024	7,84
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 061 976	9 052 923	(21,99)
Produits financiers	1 709 062	764 398	123,58
Charges financières	8 902 693	9 534 259	(6,62)
RÉSULTAT FINANCIER	(7 193 631)	(8 769 861)	(17,97)
Opérations en commun	147 885	130 054	13,71
RÉSULTAT COURANT	16 230	413 117	(96,07)
Produits exceptionnels	6 296 581	16 719 315	(62,34)
Charges exceptionnelles	3 227 634	12 483 288	(74,14)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 068 947	4 236 026	(27,55)
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices	78 581		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 006 596	4 649 143	(35,33)

5.2 BILAN RFA

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2014	Net au 31/12/2013
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	77 397	77 397		3 475
Fonds commercial	4 942 449		4 942 449	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	66 870 734		66 870 734	66 916 201
Constructions	272 430 314	36 741 240	235 689 074	241 861 218
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	117 281	89 033	28 248	15 558
Immob en cours/Avances & acomptes	1 359 289		1 359 289	1 312 447
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	31 944 190		31 944 190	33 175 976
Autres titres immobilisés				
Prêts				
autres immobilisations financières	102 684		102 684	102 684
ACTIF IMMOBILISÉ	377 844 337	36 907 670	340 936 667	348 330 006
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	1 744 693	123 921	1 620 772	2 191 205
Fournisseurs débiteurs	347 604		347 604	411 929
Personnel	5 550		5 550	
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	47 435		47 435	145 638
Autres créances	850 266		850 266	629 570
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	38 832		38 832	14 551
Valeurs mobilières de placement	1 986 793		1 986 793	1 739 199
Disponibilités	2 933 854		2 933 854	29 809 718
Charges constatées d'avance	4 103 692		4 103 692	3 759 250
ACTIF CIRCULANT	12 058 720	123 921	11 934 799	38 701 060
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 384 714		1 384 714	1 632 135
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	1 384 714		1 384 714	1 632 135
TOTAL ACTIF	391 287 771	37 031 591	354 256 180	388 663 201

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2014	Net au 31/12/2013
Capital social ou individuel	70 742 765	68 050 627
Primes d'émission, de fusion, d'apport	72 261 361	72 053 436
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	884 909	652 452
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	48 225	38 869
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 006 596	4 649 143
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	980 694	915 349
CAPITAUX PROPRES	148 671 289	147 106 615
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	673 670	2 271 354
Autres emprunts obligataires	30 300 000	61 926 440
• Emprunts	158 472 324	160 269 128
• Découverts et concours bancaires	6 877 819	6 975 931
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	165 350 143	167 245 059
Emprunts et dettes financières diverses	3 442 242	3 384 978
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 187 845	625 728
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 372 870	3 677 685
• Personnel		
• Organismes sociaux	8 750	4 200
• État, Impôts sur les bénéfices	78 581	
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	147 474	653 888
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	71 255	82 772
Dettes fiscales et sociales	306 060	740 860
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	350 927	669 063
Autres dettes	600 590	682 492
Produits constatés d'avance	542	332 928
DETTES	205 584 891	241 556 586
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	354 256 180	388 663 201

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 6 janvier 2014, le capital social a été augmenté d'un montant de 1 086 416,22 euros par la création de 75 498 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1 586 078,31 euros, émises le 2 janvier 2014 par suite de l'exercice d'Océanes.

Aux termes des délibérations du Directoire du 17 juin 2014, le capital social a été augmenté d'un montant de 1 605 722,54 euros par la création de 111 586 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1 398 172,58 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

Le capital social est ainsi fixé à 70 742 765,34 euros. Il est divisé en 4 916 106 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

1.2 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Un seul immeuble a été livré au cours de l'année 2014. Il correspond au bâtiment 5 de l'immeuble de Aix l'Ensoleillée acquis pour un montant total de 2 193 milliers d'euros :

- Aix l'Ensoleillée bâtiments 5 d'une superficie de 744 m².

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2014 portent sur 1 opération soit 1 bâtiment pour un total de 1 359 milliers d'euros :

- Marseille Docks Libres d'une superficie de 3 638 m².

Immeubles en contrat de crédit-bail

Au cours de l'année 2014 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2014 pour un montant global de 2 730 milliers d'euros sont les suivants :

- cession en date du 2 décembre 2014, de l'immeuble de placement situé boulevard Marcel-Paul à Saint-Herblain pour un montant de 2 350 milliers d'euros ;
- cession en date du 23 décembre 2014, d'un lot d'un bâtiment composant l'immeuble de placement situé rue Salvador-Allende à Loos pour un montant de 380 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 2014 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 2014, 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 historique 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 financement 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 2014 à 256 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 27 702 milliers d'euros en 2014 contre un montant de 28 324 milliers d'euros en 2013.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 21 797 milliers d'euros en 2014 contre un montant de 22 512 milliers d'euros en 2013.

Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 202 milliers d'euros. En contrepartie des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 226 milliers d'euros.

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 (95 % des résultats issus des activités de location, 60 % 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

En date du 17 juillet 2014, Foncière INEA a cédé sa participation détenue à hauteur de 22 % dans Messagerie Développement pour un prix de 4 200 milliers d'euros réparti en dividendes pour la somme de 660 milliers d'euros et paiement des titres pour un montant de 3 540 milliers d'euros.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 166 milliers d'euros pour l'exercice 2014.

3.4 Jetons de présence et autres rémunération

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 79 500 euros aux membres du Conseil de surveillance et une rémunération au Président du Conseil de 55 000 euros au cours de l'exercice 2014.

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 400 026 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.

En date du 2 janvier 2014, la Société a procédé au remboursement de l'emprunt Océanes pour un montant global de 31 626 440 euros par la conversion de 66 812 obligations en contrepartie de 75 498 actions nouvelles et par le remboursement d'un montant de 28 953 960 euros représentant 723 849 obligations.

En date du 30 septembre 2014, la Société a procédé au remboursement pour un montant de 38 292 070 euros de l'emprunt souscrit auprès de la banque Natixis en 2007. En contrepartie la Société a souscrit un nouvel emprunt auprès de la Société Générale pour un montant de 40 000 000 euros, destiné à refinancer les immeubles couverts par l'emprunt initial.

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession des immeubles et participations cédés au cours de l'année 2014 pour un montant de 6 296 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 3 162 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés.

3.4 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			
Autres postes d'immo. incorporelles	5 019 845		
TOTAL 2	5 019 845		
Terrains	66 916 200		460 855
Constructions sur sol propre	270 289 259		2 931 441
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	1 123 110		183 996
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménmts. dives	24 278		20 603
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	109 769		29 407
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	1 312 446		3 643 739
Avances et acomptes			
TOTAL 3	339 775 064		7 270 043
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	33 175 976		1 225 585
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	102 683		
TOTAL 4	33 278 659		1 225 585
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	378 073 570		8 495 628

(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			
Autres postes d'immo. incorporelles			5 019 845
TOTAL 2			5 019 845
Terrains		506 322	66 870 734
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const.	2 025 289 72 204	271 195 411 1 234 901
Installations techniques matériel et outillage			
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers • Matériel de transport • Matériel de bureau & informatique • Emballages récupérables & divers	24 278 42 499	20 603 96 678
Immobilisations corporelles en cours	3 596 896		1 359 288
Avances & acomptes			
TOTAL 3	3 596 896	2 670 593	340 777 618
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	32 047	2 425 325	31 944 189
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières			102 683
TOTAL 4	32 047	2 425 325	32 046 873
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	3 628 943	5 095 918	377 844 337

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				
Autres immobilisations incorporelles	73 922	3 474		77 397
TOTAL 2	73 922	3 474		77 397
Terrains				
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • installations générales	29 329 025 7 540 434 222 212	394 614 34 082	36 474 846 266 393
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	• installations générales • matériel de transport • matériel de bureau • emballages récupérables	13 427 105 062 6 687	13 663 24 173	1 456 87 577
TOTAL 3	29 669 727	7 627 078	466 533	36 830 272
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	29 743 650	7 630 553	466 533	36 907 670

(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	1 632 135	400 026	647 447	1 384 714
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 400 026 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2014 ils ont été amortis à hauteur de 647 447 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	915 348	65 344		980 693
• 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	915 348	65 344		980 693
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	325 658	170	201 907	123 921
Autres dépréciations	75 789		75 789	
DÉPRÉCIATIONS	401 447	170	277 696	123 921
TOTAL GÉNÉRAL	1 316 796	65 514	277 696	1 104 614
Dotations et reprises d'exploitation		170	201 907	
Dotations et reprises financières			75 789	
Dotations et reprises exceptionnelles		65 344		
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	13 381 445		13 381 445
Prêts			
Autres immobilisations financières	102 683	23 753	78 930
Clients douteux ou litigieux	212 880	212 880	
Autres créances clients	1 531 812	1 531 812	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 550	5 550	
État et autres collectivités publiques			
• Impôt sur les bénéfices			
• Taxe sur la valeur ajoutée	47 435	47 435	
• Autres impôts, taxes et versements assimilés			
• Divers	21 752	21 752	
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 176 118 ⁽¹⁾	1 176 118	
Charges constatées d'avance	4 103 692	4 103 692	
TOTAUX	20 583 370	7 122 993	13 460 376
Montant des			
• prêts accordés en cours d'exercice			
• remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) Dont comptes de gestion des immeubles = 352 196 €.
Dont fournisseurs d'immobilisations = 339 305 €.

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	673 670	673 670		
Autres emprunts obligataires	30 300 000		30 300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	6 877 818	6 877 818		
• à plus d'1 an à l'origine	158 472 324	46 292 898	47 320 561	64 858 864
Emprunts et dettes financières divers	3 442 242	1 212 717	1 634 694	594 831
Fournisseurs et comptes rattachés	3 372 870	3 372 870		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 750	8 750		
État et autres collectivités publiques				
• Impôt sur les bénéfices	78 581	78 581		
• Taxe sur valeur ajoutée	147 474	147 474		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	71 255	71 255		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	350 927 ⁽¹⁾	350 927		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	600 590 ⁽²⁾	600 590		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	541	541		
TOTAUX	204 397 045	59 688 094	79 255 255	65 453 695
Emprunts souscrits en cours d'exercice	46 290 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	79 720 030			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés et au solde des versements restant à effectuer au titre de l'acquisition des nouvelles participations.

(2) Dont compte de gestion des immeubles = 362 945 €.

CHARGES À PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	673 670 ⁽¹⁾
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	547 150 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 178 376 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	71 255
Autres dettes	12 306
TOTAL	4 482 757

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 673 670 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 547 150 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance 2014 de 1 213 053 € et sur coût de la vacance des années antérieures de 1 323 393 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 483 005 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	4 103 692 ⁽¹⁾	541
Charges/Produits financiers		
CHARGES/PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Total	4 103 692	541

(1) Dont 399 244 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 3 704 449 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

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		1 098 081			1 098 081
• Dotations de l'exercice		183 014			183 014
TOTAL		1 281 095			1 281 095
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		6 236 942			6 236 942
• Exercice		514 460			514 460
TOTAL		6 751 402			6 751 402
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		432 166			432 166
• À plus d'un an et cinq ans au plus		1 263 745			1 263 745
• À plus de cinq ans					
TOTAL		1 695 911			1 695 911
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus		4			4
• À plus de cinq ans					
TOTAL		4			4
Montant pris en charge dans l'exercice		514 460			514 460

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 2014.

CAPITAL SOCIAL

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	4 729 022	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	187 084	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	4 916 106	14,39

Aux termes des délibérations du Directoire du 6 janvier 2014, le capital social a été augmenté d'un montant de 1 086 416,22 euros par la création de 75 498 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1 586 078,31 euros, émises le 2 janvier 2014 par suite de l'exercice d'Océanes.

Aux termes des délibérations du Directoire du 17 juin 2014, le capital social a été augmenté d'un montant de 1 605 722,54 euros par la création de 111 586 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 1 398 172,58 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2014
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	225 044	159 923
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly garanties locatives ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 159 923 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>		Exercice 2014
A		
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2013 avant affectations	147 106 615
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2013	147 106 615
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2013	
1.	Variation du capital	
2.	Variation des autres postes	
C	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	147 106 615
D	Variations en cours d'exercice :	1 564 674
1.	Variations du capital	2 692 138
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau	449 738
3.	Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4.	Contreparties de réévaluations	
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	65 345
6.	Autres variations	3 006 596
	• dont résultat 2014	
	• dont affectation résultat 2013	(4 649 143)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2014 avant AGO (C + D)	148 671 289
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	1 564 674
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)	1 564 674

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
Filiales et participations									
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(11 867)	99	151	151	9 485		0	(1 748)
SCI ALPHA	1 500	(529 872)	100	2 779 845	2 779 845	925 846		271 604	(211 999)
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	2 320 400	2 420 906	32,85	762 286	762 286	811 030		548 646	510 506
BAGAN IMMOS RÉGION	47 611 651	47 618 842	32,85	14 852 448	14 852 448			2 077 903	1 807 191
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Françaises									
SCI BAGAN TOULOUSE									
PARC DU CANAL				1	1	485 553			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	541 850			
SCI TOULOUSE CAPITOUIS				1	1	1 813 562			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	437 421			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	673 257			
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ				3	3	1 247 269			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 295 033			
SCI BAGAN NANTES				1	1	1 740 180			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	450 843			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	434 545			
SCI BAGAN LYON				1	1	632 231			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	812 847			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	821 322			
SCI COUDERC				1	1	249 172			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				

TABEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT TRÉSORERIE

<i>(en euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Actions propres	108 142 ⁽¹⁾	1 613 689
FCP	1 677 352	-
Sicavs nanties	201 299	201 299
Sicavs	-	-
Dépôts à terme	-	-
TOTAL	1 986 793	1 814 988

(1) Correspond à 3 138 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 2014, aucune moins-value latente n'était constatée dans les comptes de la Société.

5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
A. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	59 807	59 808	67 610	68 051	70 743
2. Nombre d'actions émises	4 156 145	4 156 241	4 698 419	4 729 022	4 916 106
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	21 536	24 921	24 918	28 324	27 702
2. Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	9 447	7 637	8 211	12 482	11 151
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	79
4. Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	2 783	1 243	683	4 649	3 007
5. Montant des bénéfices distribués	4 987	5 195	5 873	7 207	7 374
C. Résultat des opérations réduit à une seule action <i>(en euros)</i>					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	2,27	1,84	1,75	2,64	2,25
2. Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0,67	0,30	0,15	0,98	0,61
3. Dividende distribué à chaque action	1,20	1,25	1,25	1,52	1,5
D. Personnel (n/a)					
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 À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2014

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2014 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- 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 % 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),
 - 32,85 % de la SAS Bagan Immo Régions (SPPICAV RFA EL sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre).

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 126 des présentes.

5.5.2 OPÉRATIONS DE PRISES DE PARTICIPATIONS/CESSIONS OU OPÉRATIONS ASSIMILÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2014

En date du 17 juillet 2014, Foncière INEA a cédé sa participation détenue à hauteur de 22 % dans Messagerie Développement pour un prix de 4 200 milliers d'euros réparti en dividendes pour la somme de 660 milliers d'euros et paiement des titres pour un montant de 3 540 milliers d'euros.

5.5.3 RELATIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ MÈRE ET SES FILIALES

Les deux 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.

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX RFA

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

Foncière INEA SA

7, rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs les 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 2014, 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 Conseil d'administration. 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 la 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 Conseil d'administration 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 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 2015

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Directeur Fondé de pouvoir

**KPMG Audit
Département de KPMG S.A.**

Isabelle Goalec
Associée

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ 132

6.1.1	Informations générales	132
6.1.2	Dispositions statutaires relatives aux membres du Conseil d'administration et de direction (extraits)	132
6.1.3	Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales	134
6.1.4	Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	134
6.1.5	Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	135
6.1.6	Dispositions statutaires relatives aux titres	135

6.2 CAPITAL SOCIAL 136

6.2.1	Capital actuel	136
6.2.2	Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	136
6.2.3	Titres donnant accès au capital	137

6.2.4	Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	137
6.2.5	Rachats d'actions	140
6.2.6	Bilan annuel 2014 du contrat de liquidité	140
6.2.7	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	141
6.2.8	Nantissements, garanties et sûretés	141

6.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 142

6.3.1	Évolution de l'actionnariat au cours de l'année 2014	142
6.3.2	Principaux actionnaires	142
6.3.3	Franchissements de seuils	144
6.3.4	Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	146
6.3.5	Pactes d'actionnaires	146

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES 147

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

6.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La Société a pour dénomination sociale « Foncière INEA » et son siège social est sis 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (établissement secondaire au 21, avenue de l'Opéra 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 régie par droit français, la Société a été transformée en société par actions simplifiée (2001), puis en société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance (2005) et est revenue en novembre 2014 à la forme moniste de gestion confiée à Conseil d'administration.

Elle a opté pour le régime des SIC depuis le 1^{er} janvier 2007.

Les actions Foncière INEA, identifiées sous le code ISIN FR0010341032, ont été admises sur le marché Euronext Paris de Nyse initialement au compartiment C Euronext (décembre 2006), puis au compartiment B (janvier 2012).

Les autres valeurs mobilières de la Société en circulation à ce jour sont les Obligations Foncière INEA, identifiées sous le code ISIN FR0010341032 qui ont été admises aux négociations sur Euronext Paris en juin 2013 (cf. paragraphe 6.2.3.1 page 137 du présent Document de référence/exercice 2014 pour plus d'informations).

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 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION (EXTRAITS)

6.1.2.1 Nomination des Administrateurs et durée de leur mandat (articles 16 et 17)

La Société est administrée par un Conseil d'administration (nommé par l'Assemblée générale ordinaire) composé de trois (3) membres au moins et de dix (10) au plus (sauf dérogation en cas de fusion) nommés pour une durée de trois années (expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat) ; ils sont rééligibles (le Conseil compte à ce jour 8 membres). Les personnes morales nommées au Conseil doivent désigner un représentant permanent (soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre). Le nombre des membres du Conseil ayant atteint l'âge de 75 ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil.

6.1.2.2 Président du Conseil d'administration (article 19)

Le Conseil élit parmi ses membres un Président, personne physique (âgé de moins de 70 ans – réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil dès qu'il atteint cette limite d'âge) qui reste en fonction pendant toute la durée de son mandat d'Administrateur, est toujours rééligible et révocable à tout moment (par le Conseil).

Le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée générale et veille au bon fonctionnement des organes de la Société (s'assurant, en particulier, que les Administrateurs soient en mesure de remplir leur fonction). Le Conseil peut également nommer un Vice-Président dont les seules attributions sont de présider les séances du Conseil ou les Assemblées générales en cas d'absence du Président et dont la durée des fonctions est fixée par le Conseil (sachant que le Conseil de Foncière INEA n'a pas jugé utile d'en désigner un).

6.1.2.3 Délibérations du Conseil d'administration (article 20)

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige (les Administrateurs s'ils constituent au moins le tiers des membres pouvant toutefois le convoquer si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, mais en indiquant alors l'ordre du jour de la séance).

Les réunions ont lieu au siège social ou 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 Administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des Administrateurs présents ou représentés, chaque Administrateur présent ou représenté disposant d'une voix. Tout Administrateur peut donner à un autre Administrateur par écrit, le pouvoir de le représenter et de voter en son lieu et place aux délibérations du Conseil pour une séance déterminée (un Administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues).

6.1.2.4 Missions du Conseil d'administration (article 21)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

6.1.2.5 Directeur général (articles 22 et 23)

La Direction générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général (âgé de moins de 70 ans – réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'administration dès qu'il atteint cette limite d'âge).

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction générale visées à l'alinéa précédent. L'option est prise par le Conseil d'administration lors de toute nomination ou renouvellement de son Président et/ou de son Directeur général et reste valable jusqu'à l'expiration de l'un de ces mandats, étant précisé qu'à l'expiration de l'un de ces mandats, le Conseil doit délibérer sur les modalités d'exercice de la Direction générale.

La durée des fonctions du Directeur général est déterminée par le Conseil d'administration lors de sa nomination, sachant que cette durée, lorsque les fonctions de Directeur général sont assumées par le Président du Conseil d'administration ou par un Administrateur, ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur – celle du Directeur général qui n'exerce pas de mandat d'Administrateur ne peut excéder six ans. Les fonctions de Directeur général sont renouvelables.

Lorsque la Direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions relatives au Directeur général lui sont applicables, à l'exception de celles relatives à la durée du mandat. Il porte alors le titre de Président-Directeur général.

6.1.2.6 Pouvoirs du Directeur général (article 24)

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur général sont inopposables aux tiers.

6.1.2.7 Directeur général délégué (article 25)

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques (dans la limite de 5) chargées d'assister le Directeur général, avec le titre de Directeur général délégué (âgé de moins de 70 ans – réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil dès qu'il atteint cette limite d'âge).

En accord avec le Directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs généraux délégués.

Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

6.1.3 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 32 à 39 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'inscription de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième (depuis le 1^{er} janvier 2015) 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.

6.1.4 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT

6.1.4.1 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 10 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 12, 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).

6.1.4.2 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 15), 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 15 précité, en conformité de la loi, 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.

6.1.5 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES À L'AFFECTATION ET À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'article 50 des statuts de Foncière INEA contient, outre des clauses usuelles en matière d'affectation du bénéfice, des dispositions concernant 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) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement visé audit article 208 C II *ter* du Code général des impôts et qui 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 (pour plus d'information sur cet article, il est fait renvoi aux pages 135 et 136 du précédent Document de référence D.14-0265 page – exercice 2013 – publié sur le site internet de Foncière INEA).

6.1.6 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

L'article 7 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 12 rappelle que les actions sont nominatives ou au porteur ; tandis que l'article 13 fait mention de la libre cession des actions de la Société.

L'article 15 organise les modalités du droit de vote double (plafonné) attaché à toutes les actions entièrement libérées sous certaines conditions.

6.2 CAPITAL SOCIAL

6.2.1 CAPITAL ACTUEL

À la date de dépôt du présent Document de référence (exercice 2014), le capital social de la Société est fixé à 70 742 765,34. Il est divisé en 4 916 106 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 euros)	Prime d'émission/ de fusion par action (en euros)	Montant des primes d'émission/ de fusion (en euros)	Prix d'émission unitaire (en euros)	Capital après Opération (en euros)
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	Augmentation capital (paiement divid. en actions)	28 956	416 676,84	22,32	646 297,42	36,71	60 225 315,80
Au 31 mai 2012	Exercice BSA	35	503,65	25,59	895,73	39,98	60 225 819,45
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
Au 5 juillet 2013	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	30 603	440 377,17	16,73	511 988,19	31,12	68 050 626,58
Au 6 janvier 2014	Conversion Océanes	75 498	1 086 416,22	21,01	1 586 078,31	35,40	69 137 042,80
Au 17 juin 2014	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	111 586	1 605 722,54	12,53	1 398 172,58	26,92	70 742 765,34

(Légende : Na = « non applicable »).

6.2.3 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Néant.

6.2.3.1 Autres instruments financiers non représentatifs du capital

Le 26 juin 2013, la Société a émis un emprunt obligataire d'un montant nominal de 30 300 000 euros venant à échéance le 26 juin 2019, sachant que toutes les modalités de cet emprunt sont fournies dans le Prospectus visé par l'AMF le 21 juin 2013 sous le n° 13-290 (publié sur le site Internet d'INEA – www.fonciere-inea.com – ou celui de l'AMF – www.amf-france.org – auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'informations) et que ses principales caractéristiques sont ci-dessous résumées :

Nombre d'Obligations émises	303 (NYSE Euronext Paris code ISIN FR0011519966)
Valeur nominale	100 000 € par obligation
Montant total	30 300 000 €
Taux d'intérêt	4,35 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	26/06/2015
Décompte de jours	ACT/ACT (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	26/06/2019
Amortissement anticipé	cf. Prospectus
Service Financier	Caceis Corporate Trust (00000023)

6.2.4 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'Assemblée générale mixte du 18 novembre 2014 a renouvelé au Conseil d'administration les différentes délégations de compétence conférées au Directoire par l'Assemblée du 23 mai 2014 (cf. le tableau ci-dessous des délégations de compétence exercées et/ou en cours en matière d'augmentation de capital). Le Conseil dispose par conséquent des autorisations nécessaires pour renforcer les fonds propres de la Société, augmenter son capital social (notamment en numéraire au moment et dans les conditions qu'il jugera opportuns) et ainsi faire face le moment venu aux perspectives de développement susceptibles de se présenter sur le marché immobilier.

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 23 mai 2014 et confirmée par la résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 23 mai 2014
1. Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (23 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014)	70 000 000 € ⁽¹⁾	26 mois
2. Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration 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 (24 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)	26 mois
3. Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public (25 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014) et avec possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)	26 mois
4. Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public (26 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014), dans la limite de 20 % du capital et avec possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) et dans la limite de 20 % du capital social	26 mois
5. Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public, en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital dans la limite de 10 % du capital (27 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) dans la limite de 10 % du capital social	26 mois
6. Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (28 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)	26 mois
7. Autorisation consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration 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 (30 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18/11/2014)	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale ⁽²⁾ (et pour la 26 ^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 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 compétences

Délégations données	Utilisation
1 - Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission AG du 23 mai 2014 (23^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration 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 du 23 mai 2014 Plafond global en nominal : 70 millions.	<i>Ni le Directoire ni le Conseil d'administration n'ont fait usage de cette délégation de compétences</i>
2 - Délégation de compétence consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration 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 AG du 23 mai 2014 (24^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration 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 du 23 mai 2014 Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	<i>Ni le Directoire ni le Conseil d'administration n'ont fait usage de cette délégation de compétences</i>
3 - Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration 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 AG du 23 mai 2014 (25^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration 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 du 23 mai 2014 Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis. Autorisation donnée initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4^e résolution de l'AG du 18 novembre 2014).	<i>Ni le Directoire ni le Conseil d'administration n'ont fait usage de cette délégation de compétences</i>
4 - Délégation de compétences initialement consentie au Directoire confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public article L. 411-2 II du Code monétaire et financier) AG du 23 mai 2014 (26^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs (au sens de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier) 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, dans la limite de 20 % du capital social par an, avec possibilité donnée au Directoire, de réaliser les offres visées à l'article L. 411-2 II ci-dessus conjointement avec les offres au public décidées en application de la 25^e résolution. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée du 23 mai 2014 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 initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4^e résolution de l'AG du 18 novembre 2014).	<i>Ni le Directoire ni le Conseil d'administration n'ont fait usage de cette délégation de compétences</i>
5 - Délégation de compétences initialement consentie au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital AG du 23 mai 2014 (27^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration 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 et ce, afin 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 du 23 mai 2014. Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve et dans la limite de 10 % du capital social.	<i>Ni le Directoire ni le Conseil d'administration n'ont fait usage de cette délégation de compétences</i>

Délégations données	Utilisation
6 - Délégation de compétences initialement consentie au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la Société AG du 23 mai 2014 (28^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration 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 et ce, afin de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée du 23 mai 2014. Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	<i>Ni le Directoire ni le Conseil d'administration n'ont fait usage de cette délégation de compétences</i>
7 - Autorisation initialement consentie au Directoire et confirmée au Conseil d'administration 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 AG du 11 mai 2012 (29^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration (dans le cadre des 25^e et 26^e résolutions de l'AG du 23 mai 2014 confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 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 et/ou légal visé dans chaque résolution concernée. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'Assemblée du 23 mai 2014.	<i>Ni le Directoire ni le Conseil d'administration n'ont fait usage de cette délégation de compétences</i>

6.2.5 RACHATS D'ACTIONS

6.2.5.1 Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions

Il sera proposé aux actionnaires de renouveler l'autorisation à consentir au Conseil d'administration (en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce) afin que la Société puisse poursuivre sa politique de rachat d'actions propres en fonction de son programme et des opportunités susceptibles de se présenter (l'autorisation actuellement en cours ayant été donnée par l'Assemblée du 23 mai 2014 (confirmée par celle du 18 novembre 2014) pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2015).

La résolution prévoit que le Conseil soit autorisé 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), à un prix unitaire maximum d'achat de 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 2014

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au Directoire par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 23 mai 2014 (et confirmée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 18 novembre 2014 comme indiqué au précédent paragraphe 6.2.5.1).

Le forfait annuel au titre de l'exercice 2014 du contrat de liquidité géré par Rothschild & Cie Banque ressort à 40 000 euros. Dans le cadre du programme de rachat d'actions (via ledit contrat de liquidité), 69 168 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune) ont été achetées à un cours moyen de 31,93 euros et 111 530 titres ont été vendus ; 3 138 actions étaient inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2014.

6.2.6 BILAN ANNUEL 2014 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Au titre du contrat de liquidité confié par la Société à la société Rothschild & Cie Banque, à la date du 31 décembre 2014 (après Bourse), les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 3 138 actions Foncière INEA ;
- 1 675 817 euros.

Il est rappelé que lors du bilan semestriel du 30 juin 2014, les moyens suivants figuraient au contrat de liquidité :

- 33 750 actions Foncière INEA ;
- 691 335 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 :

- un droit de vote double, prévu par la loi et les statuts de Foncière INEA, est attaché à 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 18 novembre 2014 a confirmé au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2016) 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), sauf 70 000 000 d'euros pour les augmentations de capital par incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- l'emprunt obligataire émis par la Société le 26 juin 2013 pour un montant total de 30 300 000 euros à échéance du 26 juin 2019 comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle ;
- le Conseil d'administration a été autorisé par l'Assemblée générale mixte du 18 novembre 2014 (pour une durée expirant en novembre 2015) 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 ainsi que le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs co-signé avec la société Bagan AM prévoient tous deux une indemnité à la charge de Foncière INEA dans les conditions visées au paragraphe 8.2 « contrats importants » pages 160 et 161 du Document de référence auquel il est fait renvoi expresse ;
- les emprunts bancaires comportent des clauses contractuelles résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- le pacte d'actionnaires du 16 décembre 2009 passé entre Foncière INEA et certains actionnaires de la société Foncière de Bagan (dans le cadre du co-investissement initial de Foncière de Bagan avec Foncière INEA) contient 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 ;

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 (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous le n° 207C1080) inclut lui aussi des clauses usuelles de droit de préemption.

6.2.8 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Le tableau ci-dessous, recommandé par l'AMF, fait état de la part du capital de la Société, objet de nantissements, lorsqu'elle représente un pourcentage significatif.

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
Néant					

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 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.3.1 ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNÉE 2014

Les mouvements suivants ont été notés au cours de l'exercice 2014 :

- un reclassement de titres au sein du groupe Malakoff Médéric ;
- l'exercice par MM Puccini de ses Océanes et une acquisition d'actions Foncière INEA hors marché ;
- un franchissement du seuil de 15 % du capital par GEST (cette dernière, après avoir exercé en janvier 2014 ses Océanes, a opté en juin 2014 pour le paiement optionnel du dividende en actions) ;
- un franchissement de seuil de 10 % du capital et des droits de vote par Macif à la suite d'une acquisition de titres hors marché (Macif comme Serimnir SA ayant en outre opté pour le paiement optionnel du dividende en actions).

Les franchissements de seuils décrits ci-dessous page 144 traduisent ces mouvements.

6.3.2 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.3.2.1 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

Il est précisé au préalable qu'au 31 décembre 2014, le capital social de la Société est fixé à 70 742 765,34 euros, divisé en 4 916 106 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action) auxquelles sont attachés 6 543 606 droits de vote théoriques (incluant les 3 138 actions auto-détenues et sans application du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire).

Les droits de vote exerçables, déduction faite des 3 138 actions auto-détenues au 31 décembre 2014, privées du droit de vote selon la loi et application faite du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire, ressortent à 6 387 842.

31/12/2014	Actions ordinaires	% capital	Droits de vote théoriques	% droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% droits de vote exerçables en AG
MM PUCCINI (Malakoff Médéric)	870 299	17,7 %	870 299	13,3 %	870 299	13,6 %
GEST	752 098	15,3 %	1 460 719	22,3 %	1 308 093 *	20,4 %
SERIMNIR SA	626 363	12,7 %	626 363	9,5 %	626 363	9,8 %
MACIF	556 397	11,3 %	818 897	12,5 %	818 897	12,8 %
ACM	293 579	5,9 %	293 579	4,4 %	293 579	4,5 %
SOUS-TOTAL	3 098 736	63,0 %	4 069 857	62,2 %	3 917 231	61,3 %

* Plafonnement statutaire de 20 % prévu par l'article 15 des statuts (appliqué sur droits de vote théoriques moins auto-détenues)

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

Au 31 décembre 2014, le capital se répartit comme suit :

31/12/2014	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Médéric)	870 299	17,7 %	870 299	13,3 %	870 299	13,6 %
GEST	752 098	15,3 %	1 460 719	22,3 %	1 308 093 ⁽²⁾	20,5 %
SERIMNIR SA	626 363	12,7 %	626 363	9,6 %	626 363	9,8 %
MACIF	556 397	11,3 %	818 897	12,5 %	818 897	12,8 %
ACM	293 579	6,0 %	293 579	4,5 %	293 579	4,6 %
SOUS-TOTAL	3 098 736	63,0 %	4 069 857	62,2 %	3 917 231	61,3 %
Autres	1 814 232	36,9 %	2 470 611	37,8 %	2 470 611	38,7 %
Actions auto-détenues ⁽³⁾	3 138	0,1 %	3 138	0,0 %	-	0,0 %
TOTAL	4 916 106	100 %	6 543 606	100 %	6 387 842	100 %

(1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.

(2) Les 1 460 719 droits de vote théoriques de GEST sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (6 543 606-3 138 x 20 %), soit 1 308 093.

(3) Rappel : les 3 138 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 111 367,62 euros : 3 138 titres à 35,49 euros, cours de clôture au 31/12/2014).

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2014 :

- GEST détenait des droits de vote double (plafonnés en application des statuts de Foncière INEA à 20 %) ;
- Macif détenait pour partie des droits de vote double ;
- Serimnir SA, MM Puccini (Malakoff Médéric), ACM et Groupe Crédit Foncier de France avaient des droits de vote simple ;
- 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 2013, le capital se répartit comme suit :

31/12/2013	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques
GEST	708 621	15,0 %	1 417 242	21,1 %
OPCI Vivaldi (Malakoff Médéric)	679 837	14,4 %	1 006 149	14,9 %
SERIMNIR	593 304	12,5 %	593 304	8,8 %
MACIF	397 031	8,4 %	659 531	9,8 %
ACM	293 579	6,2 %	294 579	4,4 %
SOUS-TOTAL	2 672 372	56,5 %	3 970 805	59,0 %
Autres	2 011 150	42,5 %	2 713 974	40,3 %
Actions auto-détenues	45 500	1,0 %	45 500	0,7 %
TOTAL	4 729 022	100 %	6 730 279	100 %

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2013 :

- GEST détenait des droits de vote double (plafonnés à 20 % en application des statuts de Foncière INEA) ;
- Macif et OPCV VIVALDI (Malakoff Médéric) détenaient pour partie des droits de vote double ;
- Serimnir et ACM avaient des droits de vote simple.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2013 (après Bourse) à 45 500 :

- valeur nominale par action : 14,39 euros ;
- valeur desdites actions au 31 décembre 2013 : 1 537 900 euros (45 500 titres à 33,80 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 2012, le capital se répartissait comme suit :

31/12/2012	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques
GEST	708 621	15,1 %	1 417 242	22,2 %
OPCI Vivaldi (Malakoff Médéric)	679 837	14,5 %	679 837	10,7 %
SERIMNIR	570 821	12,1 %	570 821	9,0 %
MACIF	397 031	8,5 %	659 531	10,3 %
ACM	293 144	6,2 %	293 144	4,6 %
SOUS-TOTAL	2 649 454	56,4 %	3 620 575	56,8 %
Autres	2 002 793	42,6 %	2 707 700	42,5 %
Actions auto-détenues	46 172	1,0 %	46 172	0,7 %
TOTAL	4 698 419	100 %	6 374 447	100 %

Parmi les actionnaires précités de Foncière INEA :

- GEST détenait des droits de vote double (plafonnés à 20 % en application des statuts de Foncière INEA) ;
- Macif détenait pour partie des droits de vote double ;
- OPCI Vivaldi (Malakoff Médéric), Serimnir et ACM avaient 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.

6.3.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

6.3.3.1 Franchissement de seuils légaux : article L. 233-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 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 au 31 décembre 2014 ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2014 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus :
 - du 1/20 du capital ou des droits de vote : Groupe Crédit Foncier de France,
 - du 1/10 du capital ou des droits de vote : MM Puccini, Macif et Serimnir SA,
 - des 3/20 du capital ou des droits de vote : néant,
 - du 1/5 du capital ou des droits de vote : SAS GEST,
 - 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 pour l'exercice 2014 des franchissements de seuils suivants (extraits) publiés sur le site de l'AMF (plus spécialement sur le site dédié à Foncière INEA auquel il est fait renvoi exprès pour plus amples informations) :

- il est rappelé pour mémoire que la déclaration AMF n° 214C0055 (par courriers reçus les 8 et 9 janvier 2014) effectuée par la société anonyme Amundi Immobilier (agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion) a été publiée dans le précédent Document de référence D.14-0265 page 146. Il y est fait renvoi exprès ;
- par courrier reçu le 7 mai 2014 (déclaration n° 214C0726), Amundi Immobilier (agissant comme indiqué) a déclaré avoir franchi en baisse, le 30 avril 2014, les seuils de 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et ne plus détenir, pour le compte desdits fonds, aucune action de cette société (franchissement résultant d'une cession d'actions Foncière INEA hors marché) ;
- par courrier reçu les 7 mai et 12 mai 2014 (déclaration n° 214C0752), MM Puccini a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 avril 2014, les seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir 679 837 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 14,15 % du capital et 10,03 % des droits de vote de cette société (franchissement résultant d'une acquisition hors marché) et a en outre effectué la déclaration d'intention suivante :

« L'acquisition des titres a été réalisée sans aucun emprunt ni financement, en ayant recours à des fonds propres ; l'acquéreur agit seul ; l'acquéreur envisage d'arrêter ses achats ; l'acquéreur n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la Société ; l'acquéreur n'envisage aucune stratégie vis-à-vis de Foncière INEA, ni aucune des opérations visées à l'article 233-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF ; l'acquéreur n'est partie à aucun instrument financier ou accord mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce ; l'acquéreur n'a conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière INEA ; l'acquéreur n'envisage pas de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du Directoire ou du Conseil de surveillance. » ;

- par courriers reçus les 15 et 16 mai 2014 (déclaration n° 214C0811), Macif Gestion, agissant pour le compte de la Macif, a déclaré avoir franchi en hausse, le 12 mai 2014, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir, pour le compte de la Macif, 527 031 actions Foncière INEA représentant 789 531 droits de vote, soit 10,97 % du capital et 11,65 % des droits de vote de cette société (franchissement résultant d'une acquisition hors marché). Macif Gestion a en outre effectué la déclaration d'intention suivante :

« L'acquisition des titres de la société Foncière INEA par Macif Gestion 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. Macif Gestion 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 » ;

- par courrier reçu les 26 et 27 mai 2014 (déclaration n° 214C0922), MM Puccini susvisée a déclaré avoir franchi en hausse, le 21 mai 2014, le seuil de 15 % du capital de la société Foncière INEA et détenir 870 299 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 18,11 % du capital et 12,84 % des droits de vote de cette société (franchissement de seuil résultant d'une acquisition d'actions Foncière INEA hors marché). MM Puccini a en outre effectué la déclaration d'intention suivante :

« L'acquisition des titres a été réalisée sans aucun emprunt ni financement, en ayant recours à des fonds propres ; l'acquéreur agit seul ; l'opération objet de la présente déclaration de franchissement de seuil modifie les termes de la déclaration d'intention du 7 mai 2014 (avis de déclaration 214C0752). Elle fait en effet suite à une décision du groupe auquel appartient la SC MM Puccini d'acquérir les actions Foncière INEA préalablement détenues par l'OPCI Vivaldi (dont le capital est lui-même détenu par le groupe Malakoff Médéric, mais dont la gestion des investissements et l'exercice des droits de vote sont dévolus à sa société de gestion, Amundi). Pour mémoire, l'actionnariat de l'OPCI Vivaldi est le même que celui de la SC MM Puccini, avec Malakoff Médéric Prévoyance, Institution de Prévoyance régie par le titre 9 de la sécurité sociale du Code de la sécurité sociale comme entité mère. L'acquisition des actions de Foncière INEA détenues par l'OPCI étant à présent réalisée dans sa totalité, la SC MM Puccini déclare et confirme qu'elle n'a pas l'intention à compter de ce jour d'acquérir de nouvelles actions de la société Foncière INEA ; l'acquéreur n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la Société ; l'acquéreur n'envisage aucune stratégie vis-à-vis de Foncière INEA, ni aucune des opérations visées à l'article 233-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF ; l'acquéreur n'est partie à aucun instrument financier ou accord mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce ; l'acquéreur n'a conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière INEA ; Puccini envisage de succéder à OPCI Vivaldi comme membre du Conseil de surveillance. » ;

- par courrier reçu les 19 et 29 juin 2014 (déclaration 214C1150), la Société par actions simplifiée GEST SAS (7, rue du Fossé-Blanc, 92230 Gennevilliers), a déclaré avoir franchi en hausse, le 17 juin 2014, le seuil de 15 % du capital de la société Foncière INEA et détenir 752 098 actions Foncière INEA représentant 1 460 719 droits de vote, soit 15,30 % du capital et 21,30 % des droits de vote de cette société (franchissement de seuil résultant d'une augmentation de capital de la société Foncière INEA consécutive au paiement du dividende en actions). Elle a effectué la déclaration d'intention suivante :

« La société GEST est contrôlée par les sociétés Napilou, PRRU et Bootes avec lesquelles elle agit de concert et déclare ne pas agir de concert avec d'autres tiers. Le franchissement de seuil résulte d'un paiement de dividende en action et n'a pas nécessité de financement. La société GEST n'entend pas poursuivre ses acquisitions d'actions Foncière INEA, sauf le cas échéant, par exercice éventuel de l'option pour le paiement du dividende en actions de Foncière INEA. Elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société Foncière INEA. Elle n'envisage pas de modifier la stratégie de la société, ni les opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général.

Elle n'a pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou droits de vote de la société Foncière INEA, étant précisé que l'article 7.4 « Transmission des actions – Agrément » des statuts de la société GEST prévoit en cas de réduction du capital, intervenant dans le cadre d'une cession – non agréée – de titres GEST, l'attribution à l'associé retenant d'une quote-part d'actions Foncière INEA. »

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 2014)

Voir ci-dessus au paragraphe 6.3.3.1 les diverses déclarations d'intentions émises par les sociétés MM Puccini, Macif Gestion et GEST SAS.

6.3.4 DÉCLARATION RELATIVE AU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

À la date du présent Document de référence (exercice 2014), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation en vigueur.

6.3.5 PACTES D'ACTIONNAIRES

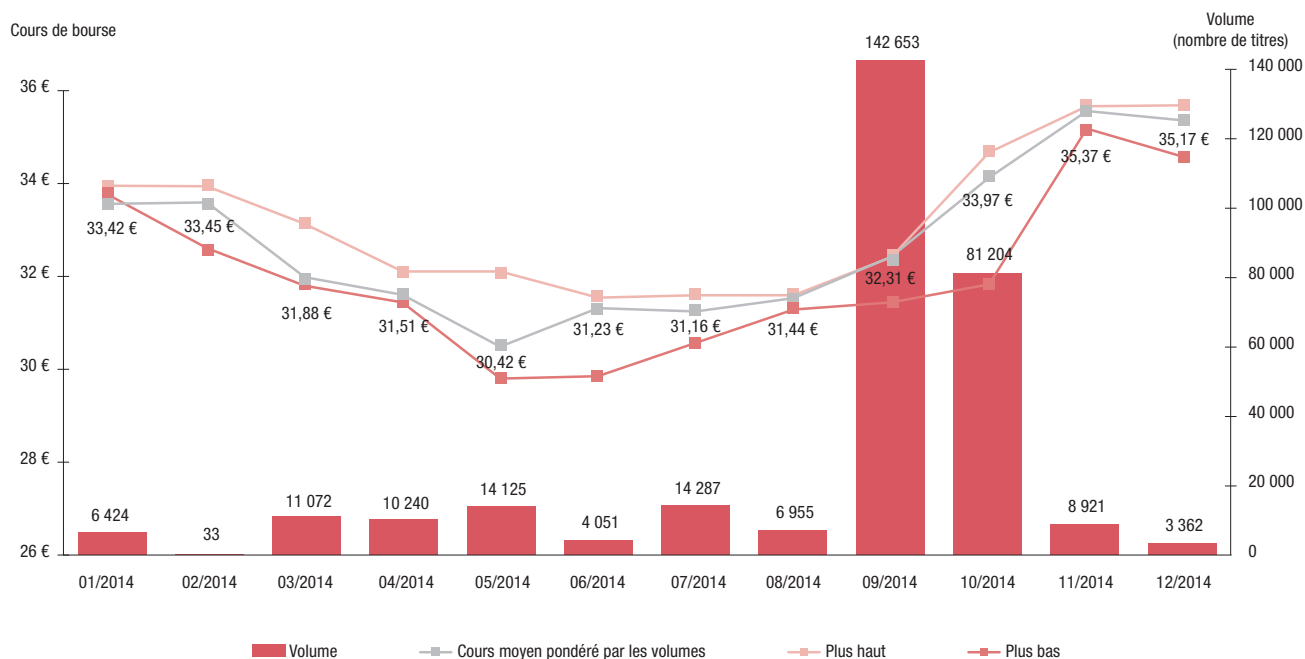
À la date du présent Document de référence (exercice 2014), il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

- Il existe un pacte d'actionnaires conclu entre certains actionnaires de Foncière INEA : ce pacte a été publié à l'AMF sous la référence 207C1080 le 11 juin 2007 et a été tacitement reconduit ;
- Foncière INEA est également membre d'un pacte d'actionnaires aux côtés de certains actionnaires de la société Foncière de Bagan.

Des informations supplémentaires sont données dans le Document de référence relatif à l'exercice 2012 n°D.13-0270 page 144. Il y est fait renvoi exprès.

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES

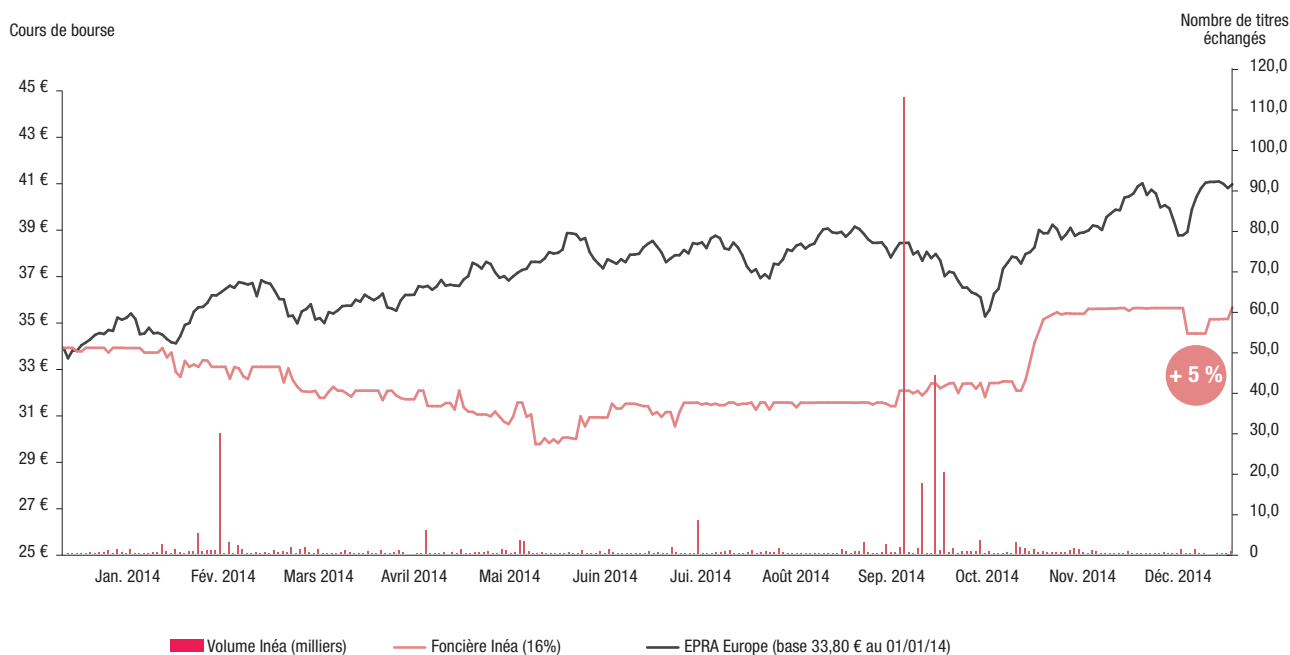
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE AU COURS DE L'ANNÉE 2014



Source : Factset.

16 % du capital s'est échangé au cours de l'année 2014.

L'action Foncière INEA a conclu l'année 2014 à 35,5 euros, en hausse de 5 % sur l'exercice.



Source : Factset.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 MAI 2015

7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 MAI 2015	150
---	------------

7.2 ORDRE DU JOUR	151
À titre ordinaire	151
À titre extraordinaire	151

7.3 TEXTE DES RÉOLUTIONS	152
De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	152
De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	156

7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	157
--	------------

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	157
--	-----

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale	157
---	-----

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale	158
--	-----

7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 MAI 2015

Aux Actionnaires

Nous vous rappelons que l'Assemblée générale du 18 novembre 2014 a confirmé au Conseil d'administration, lors du changement de gouvernance effectué à cette date, les différentes délégations de compétence en matière d'augmentations du capital qui avaient été consenties au Directoire par l'Assemblée du 23 mai 2014.

Ces délégations de compétence ont une durée de 26 mois expirant le 23 juillet 2016. Il n'y a pas été recouru à ce jour. Il n'y a donc pas lieu de les renouveler.

Nous vous demanderons en revanche de renouveler l'autorisation confirmée au Conseil d'administration par l'Assemblée précitée du 18 novembre 2014 pour permettre à celui-ci le cas échéant de réduire le capital par annulation d'actions auto-détenues, dans les conditions (résumées) de la **10^e résolution**, savoir :

Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues (objet de la 10^e résolution)

Vous aurez à déléguer toutes compétences au Conseil d'administration (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 8^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 proposerons par ailleurs de statuer sur la mise à jour de l'article 36 des statuts dans les conditions (résumées) de la **11^e résolution**, savoir :

Modification de l'article 36 des statuts (objet de la 11^e résolution)

Il vous appartiendra de procéder à la modification de l'article 36 des statuts afin de le mettre en conformité avec le décret n°2014-1466 du 8 décembre 2014 modifiant notamment la date (qui est désormais fixée au 2^e jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure – heure de Paris) et les modalités d'établissement de la liste des actionnaires (et celle des obligataires) habilités à participer aux Assemblées générales.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages lors de l'Assemblée.

Le Conseil d'Administration

7.2 ORDRE DU JOUR

À TITRE ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur la gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Rapport du Président du Conseil d'administration en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce ;
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2014 ;
- Quitus aux membres du Conseil d'administration, au Censeur et aux membres de l'ancienne gouvernance (Directoire et Conseil de surveillance) ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2014 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2014 – 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 ;
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation des conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (y compris au Comité d'audit)
- Constatation de l'expiration du mandat du Censeur – non renouvellement ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- Pouvoirs pour les formalités.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la Société auto-détenues ;
- Modification de l'article 36 des statuts pour le mettre à jour avec le décret n°2014-1466 du 8 décembre 2014 modifiant la date d'établissement de la liste des actionnaires (et celle des obligataires) habilités à participer aux Assemblées générales (dorénavant fixée au 2^e jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure – heure de Paris).

7.3 TEXTE DES RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution (Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2014 – Quitus aux membres du Conseil d'administration, au Censeur et aux membres de l'ancienne gouvernance (Directoire et Conseil de surveillance))

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 Conseil d'administration incluant le rapport de gestion du Groupe et autres rapports prévus par le Code de commerce, du rapport du Président du Conseil d'administration requis par l'article L. 225-37 du Code de commerce et des rapports des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 3 006 596 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 Conseil d'administration qu'aux membres de l'ancienne Gouvernance (Directoire et Conseil de surveillance) et au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré *prorata temporis* au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Deuxième résolution (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2014)

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 Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Troisième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2014 – 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 Conseil d'administration,

- constatant :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2014 d'un montant de 3 006 596 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 48 225 euros, ressort en un bénéfice disponible de 3 054 821 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2014 à 72 261 361 euros ;
- prélève :
 - une somme de 4 469 668 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 3 054 821 euros, forme un résultat distribuable de 7 524 489 euros ;
- décide d'affecter ce résultat total distribuable de 7 524 489 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 150 330 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 3 054 821 euros), ce qui laisse un résultat distribuable de 7 374 159 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 7 374 159 euros dont la distribution est effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 2 904 491 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 4 469 668 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2014 ressort donc pour chacune des 4 916 106 actions à 1,50 euro.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 mars 2015 (soit 4 916 106) 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,
 - 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 23 juin 2015 ;
- 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 4 469 668 euros, soit pour chacune des 4 916 106 actions un montant unitaire de 0,91 (0,909188655) euro.

Le montant imposable de la distribution ressortira à 2 904 491 euros, soit pour chacune des 4 916 106 actions un montant unitaire de 0,59 (0,590811345) euro.

Concernant ce montant imposable de la distribution (0,59 euro par action), il est précisé que :

- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2015 qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (0,20 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) ;
- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2015, qui ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la Société (0,39 euro par action), seront obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif et bénéficieront de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158.3-2° du Code général des impôts).

Ces revenus distribués en 2015 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 2015 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2014 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2013 (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 2011	Exercice 2012	Exercice 2013
Nombre d'actions *	4 156 156	4 698 419	4 916 106
Dividende net par action	1,25 €	1,25 €	1,50 €
Dividende total	5 195 330 €	5 873 023 €	7 206 780 €

* 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.

Quatrième résolution (Option de paiement du dividende en numéraire ou en actions)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide conformément à l'article L. 232-18 du Code de commerce et à l'article 51 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société.

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 diminué du montant net du dividende et arrondi au centime d'euro 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 3 juin 2015 jusqu'au 12 juin 2015 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 12 juin 2015, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 23 juin 2015.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 23 juin 2015.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance au 1^{er} janvier 2015 et seront entièrement assimilables aux actions existantes.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, en conformité de l'article L. 232-13 du Code de commerce, avec faculté de délégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, fixer le montant de la décote en cas d'exercice de l'option en faveur du paiement du dividende en actions, dans la limite légale précitée, 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 2015.

Cinquième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve le contrat d'asset management et de gestion administrative reconduit tacitement le 1^{er} janvier 2014 entre la Société et la société GEST, lequel n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Sixième résolution (Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (y compris au Comité d'audit))

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration (y compris les membres du Comité d'audit), au titre de l'exercice en cours (soit 2015), à 79 500 euros.

Septième résolution (Constatation de l'expiration du mandat du Censeur – non-renouvellement)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, constate l'expiration du mandat de Censeur de la Macif qui ne sera pas renouvelé.

Huitième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration 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 Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, à procéder à l'achat, à la conservation ou au transfert d'actions de la Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce afin :

- d'assurer l'animation du marché du titre Foncière INEA, 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, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital, 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 dixième résolution ci-dessous dans les termes qui y sont indiqués ;
- plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et 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 maximum d'achat par action 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 2015 (et sur la base du capital statuaire à cette date de 70 742 765,34 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 24 580 530 euros, correspondant à 491 610 actions (acquises au prix unitaire maximum, hors frais, de 50 euros sur la base d'une valeur nominale de 14,39 euros).

Le Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi) 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'acquisition, 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 Conseil d'administration appréciera.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration 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 et 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.

Neuvième résolution (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, 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

Dixième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration 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 Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

- autorise le Conseil d'administration, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à 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 huitième résolution ci-dessus ;
- précise qu'en conformité avec 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 de la présente autorisation ;
- donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration 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 de rachat 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.

Onzième résolution (Modification de l'article 36 des statuts)

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 Conseil d'administration, décide de modifier l'article 36 des statuts afin de le rendre conforme aux nouvelles dispositions instituées par le décret n°2014-146 du 8 décembre 2014 modifiant la date et les modalités d'établissement de la liste des actionnaires (et celle des obligataires) habilités à participer aux Assemblées générales (dorénavant fixée au 2^e jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure – heure de Paris –).

Par conséquent, le texte actuel de l'article 36 est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 36 – Admission aux Assemblées générales d'actionnaires

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'inscription de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au deuxième 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.

S'agissant de titres au porteur, l'intermédiaire habilité délivrera une attestation de participation, qui constate l'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité qui sera transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou de la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour son compte s'il est non-résident. Une attestation de participation est également délivrée à l'actionnaire qui souhaite participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. Si les actionnaires peuvent voter aux Assemblées par les moyens électroniques de télécommunication à condition que la Société ait aménagé un site Internet exclusivement consacré à cet effet, l'attestation peut être alors transmise à la Société par voie électronique. Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée. Il est toutefois précisé, que tout actionnaire peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions pendant la période minimale ci-dessus. Si l'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, dans les conditions prévues ci-dessus a cédé tout ou partie de ses actions avant le 2^e jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

En revanche aucun transfert de propriété réalisé après le 2^e jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

Le Conseil d'administration peut décider que les actionnaires pourront participer et voter à l'Assemblée par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires. »

7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Foncière INEA – société anonyme

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

Capital social : 70 742 765,34 euros

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 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 non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec la société GEST :

Personnes concernées :

Monsieur Philippe Rosio est Président-Directeur général de votre Société et Président de la société GEST (actionnaire de votre Société).

Madame Arline Gaujal-Kempler est Directeur général délégué 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 INEA à la société GEST s'est élevée à 1 745 milliers d'euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 889 milliers d'euros, basée notamment sur le résultat qui porte la charge à un montant total de 2 635 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Ce contrat (avenant inclus) a été renouvelé par tacite reconduction le 1^{er} janvier 2014 pour une ou des durées de 5 ans, sauf résiliation six mois avant le terme convenu. La reconduction de cette convention à compter du 1^{er} janvier 2014 n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable par le Conseil de surveillance de votre Société, par simple omission.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 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 les sociétés Bagan AM et Foncière de Bagan :

Personnes concernées :

Monsieur Philippe Rosio est Président-Directeur général de votre Société, Président du Conseil de surveillance de Foncière de Bagan et Administrateur de la société Bagan AM SAS et de la SPPICAV Bagan IMMO Régions.

Monsieur Éric Grabli, représentant la société Serimnir SA, qui est membre du Conseil d'administration de votre Société et Administrateur de Foncière de Bagan et de la SPPICAV Bagan IMMO Régions.

Nature et objet :

Votre Société a conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM le 27 juin 2013 un contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs, qui vient remplacer la convention qui avait été conclue 10 mars 2010. Les modalités de rémunération des missions définies dans le contrat précité ont été adaptées au cadre des SPPICAV mais sont équivalentes sur le fond à celles définies par la convention du 10 mars 2010.

Votre Société s'était 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.

En juin 2013, Foncière INEA et Foncière de Bagan ont souscrit au capital de la SPPICAV Bagan IMMO Régions par apport en nature des participations qu'elles détenaient dans les quinze sociétés civiles immobilières dites « Bagan ».

La gestion de ces structures et des actifs qui sont logés dans la SPPICAV, reste confiée à la société Bagan AM, société de gestion dédiée, constituée et contrôlée par la société GEST.

Le contrat précité de 2013 passé entre les sociétés Foncière de Bagan, Foncière INEA et Bagan AM a pour objet d'organiser cette gestion.

Modalités :

La rémunération annuelle versée par Foncière INEA à la société Bagan AM s'est élevée à 72 milliers d'euros au 31 décembre 2014, dont 66 milliers d'euros au titre de sa quote-part des honoraires de conseil et d'assistance en investissement et 6 milliers d'euros au titre de la refacturation de frais. 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.

Les Commissaires aux comptes,

Paris la Défense, le 27 mars 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 27 mars 2015

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Directeur Fondé de pouvoir

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES	160	8.7 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004	167
8.2 CONTRATS IMPORTANTS	160	8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE	171
8.2.1 Contrat de prestation de services avec la société GEST	160	8.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE PERMETTANT D'IDENTIFIER DANS LE PRÉSENT DOCUMENT DE RÉFÉRENCE OU LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL LES INFORMATIONS DONT L'INCLUSION EMPORTE DISPENSE DE DIFFUSION SÉPARÉE (ÉTABLIE CONFORMÉMENT À L'ANNEXE 1 DE LA POSITION-RECOMMANDATION AMF N°2014-14 « GUIDE D'ÉLABORATION DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE ADAPTÉ AUX VALEURS MOYENNES_ DOC-2014-14 »)	174
8.2.2 Contrat de prestation de services avec la société Bagan AM	161	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)	175
8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	162		
Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2014 de la juste valeur des actifs propriétés de Foncière INEA	162		
8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	164		
8.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	164		
8.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ^(RFA)	165		
8.6.1 Commissaires aux comptes titulaires	165		
8.6.2 Commissaires aux comptes suppléants	165		
8.6.3 Honoraires versés aux commissaires aux comptes	166		

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES

Il est fait renvoi exprès au rapport spécial des Commissaires aux comptes (édité chaque année qui donne toutes informations utiles à ce sujet) et qui se situe page 157 ci-avant du Document de référence (exercice 2014).

8.2 CONTRATS IMPORTANTS

8.2.1 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ GEST

8.2.1.1 Présentation de la société GEST

Les principales caractéristiques de la société GEST sont développées dans les Documents de référence déposés en date du 4 avril 2011 à l'AMF sous le numéro D.11-0231 (à partir de la page 282) et en date du 2 avril 2013 sous le numéro D.13-0270 (à partir de la page 161). Il y est fait renvoi exprès.

GEST, domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre) est depuis novembre 2009 la société holding animatrice de la société Foncière INEA, dont elle détenait au 31 décembre 2014, 15,30 % du capital et 22,32 % des droits de vote théorique (soumis à un plafonnement de 20 % en conformité avec l'article 16 des statuts de la Société).

GEST assiste Foncière INEA dans sa stratégie en faisant au Conseil d'administration des propositions en matière de stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers/désinvestissement/locations. Elle gère le patrimoine immobilier détenu (en direct) par Foncière INEA en sélectionnant et supervisant les prestataires externes chargés de veiller quotidiennement aux biens immobiliers de la Société et tient informée la Société sans délai de tout événement dont elle a connaissance susceptible d'avoir un impact négatif (comme positif d'ailleurs) sur la Société, ses biens immobiliers, son développement, sa stratégie. GEST assiste Foncière INEA dans la mise en place et la gestion des financements (préparation d'études).

Elle est dirigée par Philippe Rosio (Président), Alain Juliard et Arline Gaujal-Kempler (tous deux Directeurs généraux), sachant que les sociétés patrimoniales de ces derniers contrôlent GEST.

En prescription de la réglementation AMF il est fait renvoi exprès à la note 20 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2014 (figurant en page 105 du présent Document de référence).

8.2.1.2 Contrat et Mission

Le contrat de management et de gestion administrative signé en 2005 entre les sociétés GEST et Foncière INEA, a été tacitement reconduit (avenants compris) le 1^{er} janvier 2014 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 5 ans expirant en 2018.

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.

8.2.1.3 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société GEST au titre des deux derniers exercices

(en milliers d'euros)	2014	2013
Management fees	1 745	1 742
Performance fees	890	1 048
TOTAL GEST	2 635	2 790

8.2.1.4 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 38 (paragraphe 1.8.1 du Document de référence sur le risque attaché à ce contrat).

8.2.2 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ BAGAN AM

8.2.2.1 Présentation de la société Bagan AM

Les principales caractéristiques de la société Bagan AM sont développées dans les Documents de référence déposés en date du 4 avril 2012 à l'AMF sous le numéro D.12-0268 (à partir de la page 163) et en date du 2 avril 2013 sous le numéro D.13-0270 (à partir de la page 164). Il y est fait renvoi exprès.

Bagan AM SAS, sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (immatriculée sous le numéro 519 347 850 RCS Nanterre) est une société de gestion de portefeuille agréée comme telle par l'AMF en janvier 2013 sous le numéro GP-13000003. Elle a reçu son agrément au titre de la directive AIFM en avril 2014. Contrôlée à 70 % par la société GEST, elle est dirigée par Jean-Christophe Viguié (Président) et Stéphane Aubin (Directeur général), sachant qu'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. Bagan AM ne détient aucune action et aucun droit de vote de Foncière INEA.

Bagan AM exerce une activité de gestion d'actifs, intervenant dans l'investissement, l'asset et le fund management. Elle gère, en qualité de Président, l'OPCI Bagan IMMO Régions SAS (agréée par l'AMF en 2013 sous le n° SP 120130011 et organisée sous la forme d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable à règles de fonctionnement allégées à effet de levier – SPICAV RFA EL) dont l'objet est d'investir dans des immeubles donnés par celle-ci en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location qu'elle détient directement ou indirectement y compris en état futur d'achèvement et toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente. Le capital de cette OPCI est détenu par Foncière de Bagan et Foncière INEA (à hauteur de 32,85 % pour cette dernière).

8.2.2.2 Contrat et Mission

Le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs signé le 27 juin 2013 entre les sociétés Foncière de Bagan, Foncière INEA et Bagan AM, pour une durée expirant le 10 mars 2017, est 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.

Les missions de Bagan AM consistent à fournir des missions de conseil et d'assistance en investissement (dans l'acquisition et la vente des « actifs » ou supports d'investissement incluant des titres de sociétés à prépondérance immobilière propriétaires de biens immobiliers) et des prestations de gestion dans le cadre de l'administration desdits actifs et des biens immobiliers possédés par Bagan IMMO Régions et ses filiales.

8.2.2.3 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société Bagan AM (de la part de Foncière de Bagan et de Foncière INEA) au titre des deux derniers exercices

(en milliers d'euros)	2014	2013
Rémunérations	1 384	1 121
TOTAL BAGAN AM	1 384	1 121

8.2.2.4 Conséquences liées à la résiliation anticipée du contrat conclu entre Bagan AM, Foncière de Bagan et Foncière INEA

En cas de résiliation du contrat avant son terme (sauf faute de Bagan AM), il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du contrat, (licenciements, etc.), Foncière INEA et Foncière de Bagan verseront (ensemble) à Bagan AM un total de 250 000 euros HT si la résiliation intervient à l'issue de la première année suivant la signature du contrat et au *pro rata temporis* de ce montant si la résiliation intervient au cours de la première année.

S'ajoutera une indemnité hors taxe égale à 12/24^e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois (ladite rémunération ne prenant en compte, au titre de la rémunération pour la mission de conseil et d'assistance en investissement, que l'honoraire complémentaire convenu) précédant la résiliation anticipée du contrat, si celle-ci intervient après les deux premières années suivant la date de signature dudit contrat (et sans préjudice des sommes éventuellement dues à Bagan AM au titre de la rémunération pour sa mission de conseil et d'assistance en investissement en cas de résiliation du contrat sans faute de Bagan AM).

Foncière INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué au paragraphe 1.8.1 en page 38 du présent Document de référence sur le risque attaché à ce contrat.

8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Foncière INEA est soucieuse de communiquer ci-après les informations relatives à l'expertise immobilière qu'elle a confiée au 31 décembre 2014 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 2014 DE LA JUSTE VALEUR 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 juste valeur 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 juste valeur, en l'état d'occupation annoncé, de 47 actifs au 31 décembre 2014. 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 sociétés d'Expertise DTZ Valuation France et BNP Paribas Real Estate Valuation confirment que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (Highest and best use value).

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 2014, sauf un en cours 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 juste valeur des immeubles.

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 utilisé au minimum deux des trois méthodes décrites ci-dessous :

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 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 Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2014

La juste valeur 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	Juste Valeur hors droits au 31/12/2014 (k€)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux, locaux d'activité et entrepôts France	42	331 545
DTZ Valuation France	Bureaux France	5	53 010

Commentaire de l'expert

Un immeuble (Marseille Docks Libres) est en cours de construction. La juste valeur 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 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris. Les informations réglementées sont disponibles sur le site internet www.fonciere-inea.com.

8.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général 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 Conseil d'administration dont les différentes rubriques sont mentionnées au paragraphe 8.8 en page 171 et suiv., 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 2013 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 110 du Document de référence déposé auprès de l'AMF le 1^{er} avril 2014 sous le numéro D.14-0265 qui ne contient aucune observation.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 106 du Document de référence déposé auprès de l'AMF le 2 avril 2013 sous le numéro D.13-0270, qui ne contient aucune observation. »

Monsieur Philippe Rosio

Président du Conseil d'administration de Foncière INEA

8.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES RFA

8.6.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La société PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Monsieur Fabrice Bricker
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.

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014 statuant sur le changement de gouvernance a confirmé les Commissaires aux comptes titulaires dans leurs fonctions pour les durées précitées.

8.6.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

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.

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014 statuant sur le changement de gouvernance a confirmé les Commissaires aux comptes suppléants dans leurs fonctions pour les durées précitées.

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 VERSÉS AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires (en euros HT) des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par la société Foncière INEA au titre des exercices 2013 et 2014 (article 222-8 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Émetteur	83 000	82 000	100	100	83 000	82 000	100	100
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
Émetteur								
Filiales intégrées globalement								
SOUS-TOTAL	83 000	82 000	100	100	83 000	82 000	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		0	0	0		0	0	0
TOTAL	83 000	82 000	100	100	83 000	82 000	100	100

8.7 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004

La table de concordance ci-dessous renvoie aux principales rubriques exigées par le règlement n° 809/2004 pris en application de la directive prospectus et aux pages du présent Document de référence.

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
1. PERSONNES RESPONSABLES		
1.1 Personnes responsables des informations contenues dans le Document de référence	8.5	164
1.2 Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement	8.5	164
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	8.6	165
2.2 Changement de contrôleurs légaux	8.6	165
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1 Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières (indiquer les informations clés résumant la situation financière de l'émetteur)	1.1	4
3.2 Présentation des informations financières sélectionnées pour les périodes intermédiaires	n.a.	
4. FACTEURS DE RISQUES		37 et 56
Facteurs de risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	1.8 et 2.3	88 et 89
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1 Histoire et évolution de la Société	1.2	5
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	6.1.1.1	132
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	6.1.1.2	132
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	6.1.1.3	132
5.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, son pays d'origine, adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire)	6.1.1.4	132
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur		
5.2 Investissements	3.2	62
5.2.1 Principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document	3.2	62
5.2.2 Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national de l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe)	3.2.2	63
5.2.3 Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes		
6. APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1 Principales activités	1.4	6
6.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents – en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et		
6.1.2 Mention de tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement	n.a.	
6.2 Principaux marchés		
Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant le montant total de ses revenus par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques	1.6	13
6.3 Événements exceptionnels au regard des points 6.1 et 6.2	1.6	
6.4 Informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	3.4.4	66
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.6.1	13

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
7. ORGANIGRAMME		
7.1 Description sommaire du Groupe	1.3	6
7.2 Liste des filiales importantes	3.5, 5	66 et 126
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1 Immobilisations corporelles importantes et charge majeure pesant dessus	1.4.1	6
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.7.4 et 1.8.1	20 et 37
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1 Situation financière Description de la situation financière de l'émetteur, l'évolution de cette situation financière et le résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus, d'un exercice à un autre, dans ces informations financières, dans la mesure nécessaire pour comprendre les affaires de l'émetteur dans leur ensemble	3.3.4.4 et 4.2	64 et 73
9.2.1 <i>Mention des facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, en indiquant la mesure dans laquelle celui-ci est affecté</i>	3.3 à 3.4	63 à 65
9.2.2 <i>Explication des changements intervenus dans les états financiers</i>		
9.2.3 <i>Mention de toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur</i>		
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1 Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.3	63
10.2 Indication de la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie	2.2.5, 4.3	74
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	3.3.4.4 et 1.8.3 ; et notes 2.2.8 et 2.2.9 (au 4.5)	64 et 40 ; et 86
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	3.3.4.4	64
10.5 Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	3.3.4.4	64
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES		
Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur	3.4.4	66
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
12.1 Indication des principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	3.3.4	64
12.2 Indication des tendances connue ou susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	3.8.1	69
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
13.1 Description des principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	n.a.	
13.2 Rapport des Commissaires aux comptes	n.a.	
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
14.1 Nom, adresse professionnelle et fonction, dans la société émettrice, des personnes membres des organes d'administration ou de direction	2.1.1	42
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration le précisant doit être faite. Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la Direction générale. Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.	2.3	50
	2.3	50
	2.3	50
	2.3	50

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES		
15.1 Mention de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par cette personne.	2.2.1 à 2.2.2	45 à 47
15.2 Mention du montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	2.2.1, 2.2.2	45 à 47
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2.1.1.1	42
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée ;	2.2.1	45
16.3 Informations sur les comités spécialisés (y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent)	2.2.3	48
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise en vigueur	2, 2.3	42 et 49
17. SALARIÉS		
17.1 Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.3	50
17.2 Participation et stock-options	2.3	50
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.3	50
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1 Répartition du capital social	6.2	136
18.2 Mention des personnes non membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur	6.3	142
18.3 Mention des principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	6.3.2.1	142
18.4 Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	6.3.4	146
18.5 Description de tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	6.3.5	146
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	Note 20 (au 4.5)	105
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
20.1 Informations financières historiques	1.1	4
20.2 Informations financières pro forma	n.a.	
20.3 États financiers	4., 5.	71 et 109
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	4.1 à 4.4 et 5.1 à 5.2	72 à 75 et 110 à 112
20.5 Date des dernières informations financières	3	61
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	n.a.	
20.7 Description de la politique en matière de distribution de dividendes et restriction applicable à cet égard.		
20.7.1 Montant du dividende par action	3.7.1, 3.7.2, 3.7.3	67
20.8 Indication des procédures gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage	1.8.2	39
20.9 Description de tout changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe survenu depuis la fin du dernier exercice	3.8.3	70

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1 Capital social		
21.1.1 Mention du montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions	6.2.1	136
21.1.2 Mention des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques	n.a.	
21.1.3 Mention du montant de la valeur comptable et de la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	6.2.5.1	140
21.1.4 Mention du montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription ;	n.a.	
21.1.5 Mention des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital ;	n.a.	
21.1.6 Mention des informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent ;	n.a.	
21.1.7 Mention de l'historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	6.2.1	136
21.2 Acte constitutif et statuts	6.1.1, 6.1.2	132
21.2.1 Description de l'objet social de l'émetteur	6.1.1.5	132
21.2.2 Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, charte ou règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance.	6.1.2	132
21.2.3 Description des droits, des privilèges et des restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	6.1.6	135
21.2.4 Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires		
21.2.5 Description des conditions régissant la manière dont sont convoquées les Assemblées générales annuelles et les Assemblées générales extraordinaires des actionnaires	6.1.3	134
21.2.6 Description sommaire de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, charte ou règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	6.1.4.2	135
21.2.7 Description de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, charte ou règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.	6.1.4.1	134
21.2.8 Description des conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, charte ou règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi.	n.a.	
22. CONTRATS IMPORTANTS	8.2	160
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	8.3	162
23.1 Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert		
23.2 Attestation confirmant la correcte reproduction des informations dans le Document de référence		
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8.4	164
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	3.5, 5.5.1 à 5.5.2	66 et 126

n.a. : non applicable.

8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE

(Établie conformément à l'annexe 1 de la Position-recommandation AMF n° 2014-14 « Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes_ DOC-2014-14 », étant précisé que le sigle « RFA » est mentionné, au fil du texte du présent Document de référence, à côté des thématiques (afin de les identifier) attachées selon la réglementation en vigueur au rapport financier annuel).

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
1. COMPTES SOCIAUX	RFA	5.	103
2. COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	4.	71
3. RAPPORT DE GESTION			
3.1 Informations sur l'activité de la Société			
Exposé de l'activité (notamment des progrès réalisés et difficultés rencontrées) et des résultats de la Société, de chaque filiale et du Groupe Art. L. 232-1, L. 233-6, R. 225-102 et/ou L. 233-6, L. 233-26 du Code de commerce		3.1, 3.3	62 et 63
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière et notamment de l'endettement de la Société et du Groupe Art. L. 233-26, L. 225-100 al. 3, L. 225-100-1 et/ou L. 225-100-2 du Code de commerce	RFA	3.8	69
Évolution prévisible de la Société et/ou du Groupe Art. L. 232-1, R. 225-102 et/ou L. 233-26, R. 225-102 du Code de commerce		3.8	69
Indicateurs clés de nature financière et non financière de la Société et du Groupe Art. L. 232-100 al. 3 et 5, L. 225-100-1, L. 223-26 et/ou L. 225-100-2 du Code de commerce	RFA	1.1	4
Événements post-clôture de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce		3.8.3	70
Indications sur l'utilisation des instruments financiers y compris les risques financiers et les risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie de la Société et du Groupe Art. L. 225-100 al. 6, L. 225-100-1 et/ou L. 225-100-2, L. 223-26 du Code de commerce	RFA	1.8.3	40
Principaux risques et incertitudes de la Société et du Groupe Art. L. 225-100 al. 4 et 6, L. 225-100-1 et/ou L. 225-100-2 al. 2 et 4 du Code de commerce	RFA	1.8	37
Informations sur la R&D de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce		3.4.2	65
3.2 Informations juridiques, financières et fiscales de la Société			
Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction générale en cas de modification Art. R. 225-102 du Code de commerce		2.1.1.2	44
Répartition et évolution de l'actionnariat		6.3.1	142
Nom des sociétés contrôlées participant à un autocontrôle de la Société et part du capital qu'elles détiennent Art. L. 233-13 du Code de commerce		6.3.1 3.5	66
Prises de participations significatives de l'exercice dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français Art. L. 233-6 al. 1 du Code de commerce		3.5	66
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions, aliénation de participations croisées Art. L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce		3.5	66
Acquisitions et cession par la Société de ses propres actions (rachat d'actions) Art. L. 225-211 du Code de commerce	RFA	6.2.5.2	140
État de la participation des salariés au capital social Art. L. 225-102 al. 1, L. 225-180 du Code de commerce		2.3	56

Rubriques	Informations pour	Paragraphe	Pages
- Exposé des éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique : Art. L. 225-100-3 du Code de commerce - la structure du capital de la Société ; - les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce ; - les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce ; - la liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci ; - les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ; - les 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 ; - les 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 ; - les pouvoirs du Conseil d'administration ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ; - les 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, porteraient gravement atteinte à ses intérêts ; - les 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.	RFA	6.2.7	141
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital Art L. 225-100 al 7 du Code de commerce	RFA	6.2.4.1	138
- Mentions des ajustements éventuels : - pour les titres donnant accès au capital et les stock-options en cas de rachats d'actions ; - pour les titres donnant accès au capital en cas d'opérations financières. Art. R. 228-90, R. 225-138 et R. 228-91 du Code de commerce		n.a.	
Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents Art. 243 bis du Code général des impôts		3.7.1	67
Montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement Art. 223 quater du Code général des impôts		3.4	65
Délai de paiement et décomposition du solde des dettes fournisseurs et clients par date d'échéance Art. L. 441-6-1, D.441-4 du Code de commerce		3.6	66
Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles Art. L. 464-2 I al. 5 du Code de commerce		1.8.2	38
Conventions conclues entre un mandataire ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale (hors conventions courantes) Art L. 225-102-1 al. 13 du Code de commerce		7.4, 8.2	157 à 160
3.3 Informations portant sur les mandataires sociaux			
Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice Art. L. 225-102-1, al. 4 du Code de commerce		2.1.1.1	42
Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société, les sociétés qu'elle contrôle et la société qui la contrôle Art. L. 225-102-1 al. 1, 2 et 3 du Code de commerce		2.2.1 à 2.2.3	45 à 48
Engagements liés par la prise, à la cessation ou au changement de fonctions Art. L. 225-1 al. 3 du Code de commerce		2.2.1 à 2.2.3	45 à 48

Rubriques	Informations pour	Paragraphe	Pages
- En cas d'attributions de stock-options, mention de l'information selon laquelle le Conseil d'administration a pris la décision : - soit d'interdire aux dirigeants de lever leurs options avant la cessation de leurs fonctions ; - soit de leur imposer de conserver au nominatif jusqu'à cessation de leurs fonctions tout ou partie des actions issues d'options déjà exercées (en précisant la fraction ainsi fixée). Art. L. 225-185 al. 4. du Code de commerce		n.a.	
État récapitulatif des opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société Art. L. 621-18-2, R. 621-43-1 du Code monétaire et financier ; Art. 223-22 et 223-26 du Règlement général de l'AMF		2.2.5	48
- En cas d'attributions d'actions gratuites, mention de l'information selon laquelle le Conseil d'administration a pris la décision : - soit d'interdire aux dirigeants de céder avant la cessation de leurs fonctions leurs actions qui leur ont été attribuées gratuitement ; - soit de fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions (en précisant la fraction ainsi fixée) Art. L. 225-197-1-II al. 4 du Code de commerce		Néant	
3.4 Informations RSE de la Société			
Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité et des engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités Art. L. 225-102-1 al. 5 à 8, R. 225-104, R. 225-105 et R. 225-105-2-II du Code de commerce		1.7.3, 1.7.4	19 et 20
Informations sur les activités dangereuses		1.7	18
4. DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	RFA	8.5	164
5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	RFA	5.6	129
6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	4.6	106

8.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE PERMETTANT D'IDENTIFIER DANS LE PRÉSENT DOCUMENT DE RÉFÉRENCE OU LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL LES INFORMATIONS DONT L'INCLUSION EMPORTE DISPENSE DE DIFFUSION SÉPARÉE (ÉTABLIE CONFORMÉMENT À L'ANNEXE 1 DE LA POSITION-RECOMMANDATION AMF N°2014-14 « GUIDE D'ÉLABORATION DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE ADAPTÉ AUX VALEURS MOYENNES _ DOC-2014-14 »)

Rubriques	Paragraphes	Pages
Descriptif du programme de rachat d'actions	6.2.5	140
Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes*	8.6.3	166
Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	2.3	48
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	2.3	59

* La dispense de communication séparée de ce document suppose que le Document de référence ou le rapport financier annuel dans lequel il est inclus soit diffusé dans les 4 mois de la clôture et fasse l'objet d'un communiqué de mise à disposition.

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)	18
Informations qui, au regard des activités ou de l'organisation, ne peuvent être renseignées ou n'apparaissent pas pertinentes	35
INFORMATIONS SOCIALES	
EMPLOI	
Effectif total (répartition des salariés par sexe et par zone géographique)	19, 20
Embauches (contrats à durée déterminée et indéterminée, difficultés éventuelles de recrutement)	19, 20
Licenciements (motifs, efforts de reclassement, réembauches, mesures d'accompagnement)	19, 20
Rémunérations (évolution, charges sociales, intéressement, participation et plan d'épargne salarial)	19, 20
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)	19, 20
Absentéisme (motifs)	19, 20
RELATIONS SOCIALES	
Organisation du dialogue social (règles et procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel)	19, 20
Bilan des accords collectifs	19, 20
Cœuvres sociales	19, 20
SANTÉ ET SÉCURITÉ	
Conditions d'hygiène et de sécurité	19, 20
Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité du travail	19, 20
Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles	19, 20
Respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT	19, 20
FORMATION	
Nombre total d'heures de formation	20
Programmes spécifiques de formation professionnelle destinés aux salariés	20
DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES (POLITIQUE MISE EN ŒUVRE ET MESURES PRISES EN FAVEUR)	
Égalité entre les femmes et les hommes	19, 20
Emploi et insertion des personnes handicapées	19, 20
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	19, 20
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	
POLITIQUE GÉNÉRALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE	
Organisation de la Société et démarches d'évaluation ou de certification	20 à 25
Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement	35
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	18
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	30
POLLUTION ET GESTION DES DÉCHETS	
Prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	28, 29, 35
Prévention de la production, recyclage et élimination des déchets	29
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	35

Rubriques	Pages
UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES	
Consommation d'eau et réapprovisionnement en fonction des contraintes locales	28
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	35
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables	23 à 26
Utilisation des sols	35
CONTRIBUTION A L'ADAPTATION ET A LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	
Rejets de gaz à effet de serre	26 à 28
Adaptation aux conséquences du changement climatique	20, 21
PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	30
INFORMATIONS SOCIÉTALES	
IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	
en matière d'emploi et de développement régional	30, 31
sur les populations riveraines ou locales	32, 33
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	
Conditions du dialogue avec les parties prenantes	31 à 34
Actions de soutien, de partenariat ou de mécénat	33
SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	33
Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs de leur responsabilité sociale et environnementale	33
LOYAUTÉ DES PRATIQUES	
Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption	33, 34
Mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	28, 29, 33
AUTRES ACTIONS ENGAGÉES AU TITRE DES INFORMATIONS SOCIÉTALES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	19, 20, 33



Société anonyme
au capital de 70 742 765,34 euros

Siège social : 7 rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre — www.fonciere-inea.com