



FONCIERE

INEA

Document de Référence 2017

Incluant le rapport financier annuel



Sommaire

1 LE MESSAGE DU PRÉSIDENT 4

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS 5

1.1	Chiffres clés	6
1.2	Historique	8
1.3	Organigramme	8
1.4	Description des activités	9
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 2017	17
1.8	Facteurs de risques RFA	35
1.9	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques...	39

2 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 43

2.1	Rémunérations et avantages de toute nature versés par la société	44
2.2	Gouvernance	47
2.3	Conventions conclues directement ou par personne interposée	50
2.4	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale	50
2.5	Modalités d'exercice de la Direction générale	51
2.6	Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	51
2.7	Comité spécialisé du Conseil d'administration : le Comité d'audit	55

3 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 59

3.1	Activités et faits marquants de la Société et du Groupe au cours de l'exercice	60
3.2	Investissements	60
3.3	Commentaires sur les résultats consolidés RFA	62
3.4	Commentaires sur les résultats sociaux RFA	64
3.5	Activités des filiales et participations/absence de succursale RFA	65
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 2017 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

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**

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

5 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017 (RFA) 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 133

6.1	Renseignements sur la société	134
6.2	Capital social	136
6.3	Principaux actionnaires	143
6.4	Informations boursières	147

7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2018 149

7.1	Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale extraordinaire) à l'Assemblée générale mixte du 16 mai 2018	150
7.2	Ordre du jour	154
7.3	Texte des résolutions	155
7.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	169

8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 171

8.1	Informations sur les contrats de service – conventions spéciales réglementées	172
8.2	Contrats importants	172
8.3	Informations provenant de tiers, déclarations, d'experts et déclarations d'intérêts	174
8.4	Documents accessibles au public	176
8.5	Responsable du document de référence	176
8.6	Contrôleurs légaux des comptes	177
8.7	Tables de concordance du document de référence avec l'annexe 1 du règlement européen N° 809/2004	178
8.8	Table de concordance du rapport financier annuel et du rapport de gestion issu du code de commerce	182
8.9	Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent document de référence ou dans le rapport financier annuel les informations	185
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	186



Document de référence 2017

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

**Le présent Document de référence contient l'ensemble
des éléments du rapport financier annuel
Exercice 2017**



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 mars 2018 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.

PROFIL

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 86 242 982,62 euros

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

420 580 508 RCS Nanterre

Foncière INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) spécialisée dans l'immobilier de bureaux neufs en régions en France.

Elle est cotée au compartiment B de Nyse Euronext qui correspond aux sociétés ayant une capitalisation boursière comprise entre 150 millions d'euros et 1 milliard d'euros.

Au 31 décembre 2017, la capitalisation boursière de Foncière INEA ressort à plus de 240 millions d'euros, sachant que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 76 sites immobiliers neufs ou récents situés à 87 % en régions, au sein des principales métropoles.

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

« Il y a un an, nous fêtons nos 10 ans.

10 années d'un travail soutenu au service de convictions. Les bureaux en régions avaient du sens. Les entreprises réduisaient leurs loyers et leurs salariés retrouvaient pouvoir d'achat et qualité de vie. Les grandes métropoles régionales françaises étaient appelées à se développer tant sur le plan démographique qu'économique ; et c'est ce qu'elles firent.

Investir sur des immeubles de bureaux neufs acquis le plus souvent en VEFA était certes risqué mais cette prise de risque était à pondérer par le fait que la demande allait se porter précisément sur du neuf.

La crise nous a ralentis mais dès que les choses sont allées un peu mieux, cette demande s'est confirmée et le début d'embellie économique que nous vivons ne fait que l'intensifier.

2017 est donc pour nous une année d'aboutissement. La pertinence de nos choix stratégiques qui n'ont pas varié depuis notre création, se révèle. Investir dans les bureaux neufs en régions se comprend aujourd'hui.

2017 est aussi et surtout une « année verte » pour Foncière INEA. Verte parce que l'ensemble des clignotants de la Société sont au vert. Verte parce que le développement de la Société est aujourd'hui soutenu par une croissance embarquée composée d'immeubles qui répondent aux dernières normes environnementales et correspondent à l'ADN même de notre Société.

Contribuer par son développement à répondre aux préoccupations environnementales de notre époque est important pour nous. Le faire en France a du sens.

Les résultats prévisionnels et le niveau de distribution aux actionnaires devraient continuer de croître.

Deux objectifs avaient été annoncés : faire progresser de 15 % par an le résultat net récurrent de Foncière INEA sur la période 2015-2018 et atteindre un patrimoine d'un milliard d'euros d'ici fin 2021.

À fin 2017, le premier objectif est atteint avec un an d'avance, puisque le résultat net récurrent a progressé de 22 % par an soit 82 % sur la période 2015-2017 pour une visée initiale de 75 % sur la période 2015-2018.

Forte de sa croissance embarquée (opérations en cours de construction), Foncière INEA réitère donc son objectif de rentabilité pour les 4 années à venir et réaffirme l'ambition de croissance de son patrimoine. »

1

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

PROFIL	3	1.7.3 La vision RSE de Foncière INEA	18
1.1 CHIFFRES CLÉS	6	1.7.4 Être acteur de l'immobilier de bureaux durable en régions	18
1.2 HISTORIQUE	8	1.7.5 Proposer des solutions durables et responsables pour répondre aux besoins des locataires	25
1.3 ORGANIGRAMME	8	1.7.6 Fédérer ses partenaires autour de sa démarche RSE	28
1.4 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	9	1.7.7 Méthodologie	31
1.4.1 Patrimoine immobilier	9	1.8 FACTEURS DE RISQUES RFA	35
1.4.2 Régime SIIC	12	1.8.1 Risques opérationnels et environnementaux	35
1.5 STRATÉGIE	12	1.8.2 Risques réglementaires généraux (juridiques, immobiliers, risques liés aux litiges) et risques fiscaux	36
1.5.1 Organisation	12	1.8.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	38
1.5.2 Objectifs	12	1.8.4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique	39
1.6 MARCHÉ	13	1.8.5 Assurances et couverture des risques	39
1.6.1 Le marché de l'immobilier d'entreprises en régions	13	1.9 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	39
1.6.2 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de Foncière INEA	17		
1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE RFA : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE RSE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017	17		
1.7.1 Pérenniser la valeur créée	17		
1.7.2 Les parties prenantes de Foncière INEA	17		

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

1.1 CHIFFRES CLÉS

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de Foncière INEA pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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 milliers d'euros)	2017	2016	Δ
Chiffres d'affaires	33 498	30 881	8 %
EBIT	21 312	18 390	
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	20 547	18 573	11 %
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (MEQ inclus)	11 371	(3 228)	
Résultat opérationnel net	31 918	15 345	108 %
RÉSULTAT NET	26 496	10 015	165 %
Résultat net récurrent EPRA	14 850	13 025	14 %
Cash flow courant	16 768	13 147	28 %

TABLEAU DE PASSAGE ENTRE LE RESULTAT NET IFRS ET LE RESULTAT NET RECURRENT EPRA

(en milliers d'euros)	2017
Résultat net part du groupe	26 496
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(11 372)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	765
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Écart d'acquisition négatif	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	73
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	(1 112)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	14 850
Évolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois	+ 14 %
Nombre moyen pondéré d'actions	5 873 118
Résultat net récurrent EPRA/action	2,53 €
Évolution du Résultat net récurrent EPRA/action sur 12 mois	+ 4 %

TABLEAU DE PASSAGE ENTRE LE RÉSULTAT NET (SOCIAL) ET LE CASH FLOW COURANT

(en milliers d'euros)	2017
Résultat net social de Foncière INEA	7 322
Ajustements pour calculer le <i>cash flow</i> courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	952
(ii) Annulation de la dotation aux amortissements	9 799
(iii) Annulation du résultat des cessions	(1 305)
Cash flow courant	16 768
Évolution du <i>cash flow</i> courant sur 12 mois	+ 28 %
Nombre moyen pondéré d'actions	5 873 118
Cash flow courant/action	2,85 €
Évolution du <i>cash flow</i> courant/action sur 12 mois	+ 17 %

SITUATION FINANCIÈRE

	31/12/17	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	44,8 %	< 55 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR)	1,4	> 1,2
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,9	> 2,0

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EPRA NNNAV)

NNNAV EPRA €/action	31/12/17	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 967 683	+ 4 %
Droits compris	50,2	+ 6 %
Hors droits	45,8	+ 6 %

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

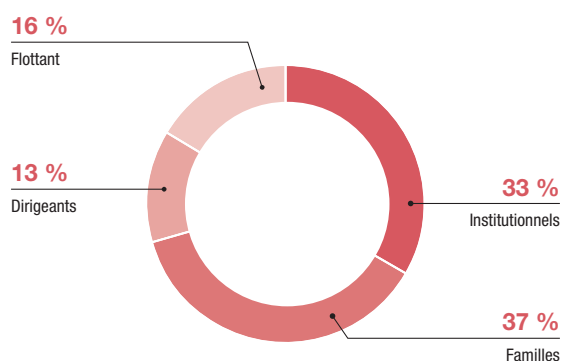
Pour une présentation de l'ANR EPRA triple net utilisé par la Société, se référer au paragraphe 3.2.1 du présent document.

1.2 HISTORIQUE

Cotée sur Eurolist B en tant que Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), Foncière INEA est spécialisée dans l'immobilier tertiaire en Régions et investit plus précisément dans le secteur des bureaux neufs *via* des acquisitions majoritairement en VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement).

Son patrimoine immobilier d'une valeur de 654 millions d'euros à fin 2017 offre un rendement locatif potentiel moyen de 7,3 %.

Ses capitaux propres consolidés au 31 décembre 2017 s'élèvent à 271,3 millions d'euros, et la répartition du capital à la clôture de l'exercice 2017 est la suivante :



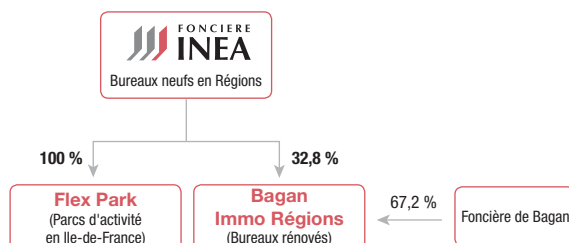
L'actionnariat de Foncière INEA est de qualité, équilibré et pérenne.

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 2017, le portefeuille de Foncière INEA en exploitation et en cours de construction est constitué de 76 sites composés d'immeubles neufs ou récents, situés à 87 % en régions, au sein des principales métropoles.

Au 31 décembre 2017, ce patrimoine offre une surface locative de 314 850 m².

85 % du portefeuille (267 760 m²) est livré et comptabilisé au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, les 15 % restant (47 090 m²) correspondant à neuf actifs en cours de construction et deux CPI permettant la construction de quatre nouveaux bâtiments sur deux sites existants.

Situé dans les grandes métropoles régionales, le patrimoine détenu en propre livré ou à livrer (hors co-investissement) est composé de 57 sites, d'une taille unitaire moyenne de 10 millions d'euros en valeur et de 5 000 m² en surface.

Hors opérations de co-investissement, le loyer moyen du patrimoine livré s'établit à 132 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs (158 euros/m² pour les bureaux et 84 euros/m² pour les locaux d'activités).

Le rendement potentiel du patrimoine s'établit à 7,3 %.

I. Immeubles en exploitation figurant en immobilisations au Bilan

Opérations	Nombre de sites	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2017		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par Foncière INEA	44			186 920	374 803	27 683	148	7,4 %
Patrimoine détenu par FLEX PARK	5			60 121	65 956	4 826	80	7,3 %
Co-investissement/QP INEA livrée	19			20 719	29 270	2 523	122	8,6 %
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	68			267 760	470 029	35 032	131	7,5 %

En 2017, quatre nouveaux immeubles de bureaux et un immeuble d'activité (Flex Park) sont entrés en exploitation pour une surface totale de 20 305 m² (détail au paragraphe 4.5 du présent document, dans la note 1 « Présentation générale et faits marquants » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017, à laquelle il est fait renvoi exprès (page 77 et suiv. des présentes)).

II. Immeubles en cours de construction ou d'acquisition

Le patrimoine en cours de construction de Foncière INEA, pour lequel un engagement a été signé, est constitué au 31 décembre 2017 de 11 opérations situées à Marseille, Bordeaux, Schiltigheim, Nantes, Toulouse, Aix-en-Provence, Lyon et Nancy.

Opérations	Nombre de sites	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2017		
				Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
PATRIMOINE À LIVRER	8	47 090	121 141	8 215	174	6,8 %

Ces immeubles, dont la livraison s'étalera entre début 2018 et fin 2020, sont en cours de commercialisation. Ils représentent un investissement total de 121 millions d'euros.

Parmi ces 11 bâtiments en cours de construction, 3 sont des extensions de sites existants.

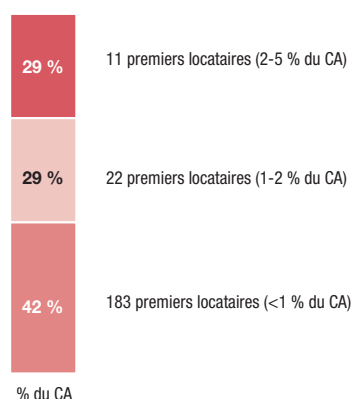
1.4.1.2 Description de la situation locative

Les loyers et charges facturés au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 33 498 milliers d'euros. Ce montant tient compte des revenus locatifs des filiales SCI PA, SCI ALPHA 11 MARBEUF et FLEX PARK SAS (détenues respectivement à 99 %, 100 % et 100 %), mais n'inclut pas les revenus locatifs issus des opérations de co-investissement logées dans l'OPCI Bagan IMMO Régions et 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. En incluant les revenus issus de l'OPCI Bagan Immo Régions et de la SNC Bagan, les revenus locatifs totaux de Foncière INEA au 31 décembre 2017 s'élèvent à 36 894 milliers d'euros.

Principaux locataires

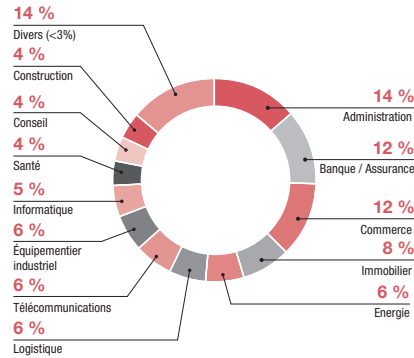
Au 31 décembre 2017, les 33 plus importants locataires représentent près de 60 % des loyers :



Les principaux locataires à la clôture de l'exercice 2017 sont mentionnés ci-dessous, étant précisé qu'aucun locataire ne représente plus de 5 % des recettes locatives attendues annualisées :



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

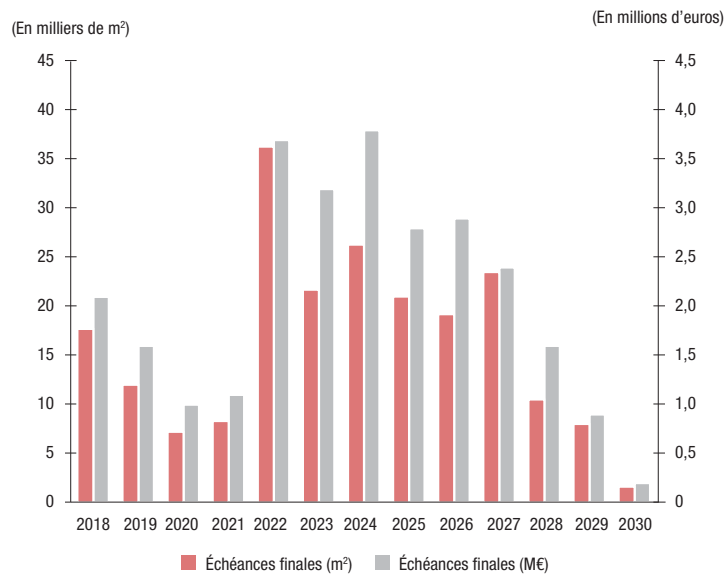
Conformément aux stipulations des baux, les (gros) travaux sont, le cas échéant, pris en charge par la Société. Néanmoins compte tenu de la stratégie d'investissement de Foncière INEA, ces travaux sont exceptionnels pour des immeubles neufs ou récents souvent couverts par une garantie décennale. Ainsi en 2017, ils ont représenté moins de 0,2 % de la valeur du patrimoine.

Durée des baux et faculté de renégociation

Le loyer afférent aux immeubles loués 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.

60 % des baux signés par Foncière INEA sont de type « longs », c'est-à-dire ont une durée d'engagement ferme supérieure à 6 ans.

ÉCHÉANCIER D'EXTINCTION DES BAUX



1.4.2 RÉGIME SIIC

1.4.2.1 Régime et Statut de SIIC

Foncière INEA est soumise au régime fiscal des SIIC décrit dans la note 7.2 « Le régime fiscal des SIIC » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 90 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 2017, page 90.

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 36 ci-après.

1.5 STRATÉGIE

1.5.1 ORGANISATION

Dès sa création (en mars 2005), la Société a cherché à acquérir des immeubles rentables et liquides par leur taille.

Au regard de la formidable tertiarisation en cours des grandes métropoles régionales françaises et de l'évolution de la conjoncture économique, les bureaux neufs situés en Régions sont apparus comme la typologie d'actifs répondant le mieux à ces critères d'investissement.

Dès lors, le positionnement de Foncière INEA dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, avec une spécialisation sur les bureaux neufs en régions, dans un contexte économique de renouvellement du parc immobilier en régions, s'est avéré particulièrement pertinent.

Sur le plan de son organisation, rappelons que Foncière INEA, dirigée par un Conseil d'administration, muni d'une solide expérience dans le domaine de l'immobilier et de la finance, a fait le choix depuis l'origine d'externaliser sa gestion au quotidien auprès de différents professionnels spécialisés.

Ces derniers assurent sous le contrôle du conseil et dans le respect des meilleures pratiques de marché les prestations suivantes :

- missions d'*asset management* et de gestion administrative : elles sont confiées à 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 « Contrats importants » page 172) – GEST exerce en outre en qualité de société animatrice de Foncière INEA comme indiqué page 172 ;
- opérations dites de *property management* (gestion technique et administrative des immeubles, suivi des assurances et du précontentieux) : ces prestations relèvent de contrats usuels en la matière et sont assurées, dans le souci d'une bonne proximité et d'une réactivité pour les locataires de Foncière INEA par les sociétés PGA (pour les immeubles situés en région francilienne), SOLARIS (sise à Nantes pour tout le périmètre Ouest), ARTENA (basée à Lyon, pour le grand Sud-Est), ADVENIS (sise à Nancy, pour la zone Est, Nord et une partie des actifs situés dans le Sud de la France) et NEXITY PM (pour l'immeuble « Les Docks Libres » à Marseille) ;
- missions de commercialisation : des mandats sont donnés aux principaux agents immobiliers présents dans les régions afin de gérer la commercialisation des immeubles.

Face à l'exigence croissante d'intégrer les problématiques de responsabilité sociétale et environnementale de l'entreprise dans la gestion quotidienne, Foncière INEA a également recours à des prestataires spécialisés en la matière (cf. le paragraphe 1.7 « Responsabilité sociale, sociétale et environnementale : rapport de responsabilité sociale et environnementale au titre de l'exercice 2017 »).

1.5.2 OBJECTIFS

Deux objectifs ont été annoncés fin 2014 et fin 2016 : atteindre un patrimoine d'un milliard d'euros d'ici fin 2021, tout en maintenant l'exigence de rentabilité en visant une progression de 15 %/an du résultat net récurrent sur la période 2015-2018.

À fin 2017, ce dernier objectif est atteint avec un an d'avance, puisque le résultat net récurrent a progressé de 82 % sur la période 2015-2017 pour une visée initiale de 75 % sur la période 2015-2018.

Forte de sa croissance embarquée (opérations en cours de construction), Foncière INEA réitère cet objectif pour les 4 années à venir.

1.6 MARCHÉ

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

1.6.1.1 Volume d'investissement

En 2017, le marché français de l'immobilier d'entreprise affiche une baisse de 17 % portant le montant investi à 26,4 milliards d'euros (contre 31,9 milliards d'euros en 2016). Ceci est principalement lié au manque de produits disponibles à la vente : les investisseurs ont des difficultés à trouver de nouveaux actifs à acquérir et hésitent à arbitrer.

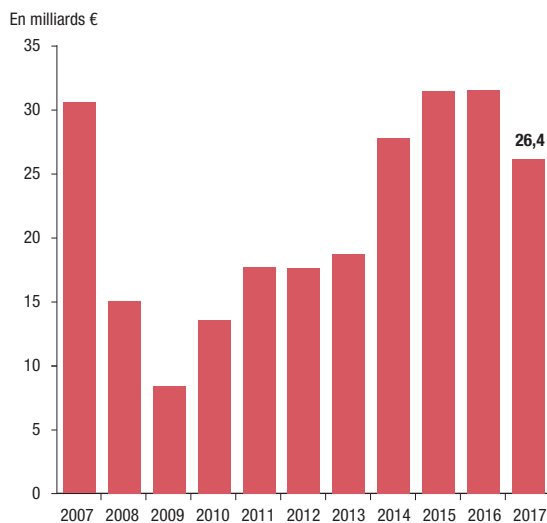
VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE EN 2017

Toutes typologies d'actifs confondues, les régions regroupent 26 % des volumes de transaction de l'année (soit près de 7 milliards d'euros). La typologie bureaux reste de loin l'actif privilégié par les investisseurs avec près de 19 milliards d'euros investis.

Avec près de 2,4 milliards d'euros, les volumes investis dans les bureaux en régions sont en nette progression (+ 25 %).

L'investissement de bureaux en régions a connu une tendance inverse à celle du marché dans sa globalité en 2017.

En 5 ans, l'investissement d'actifs de bureaux en régions a quasiment été multiplié par 2, passant de 1,3 milliard d'euros en 2013 à 2,4 milliards d'euros en 2017.

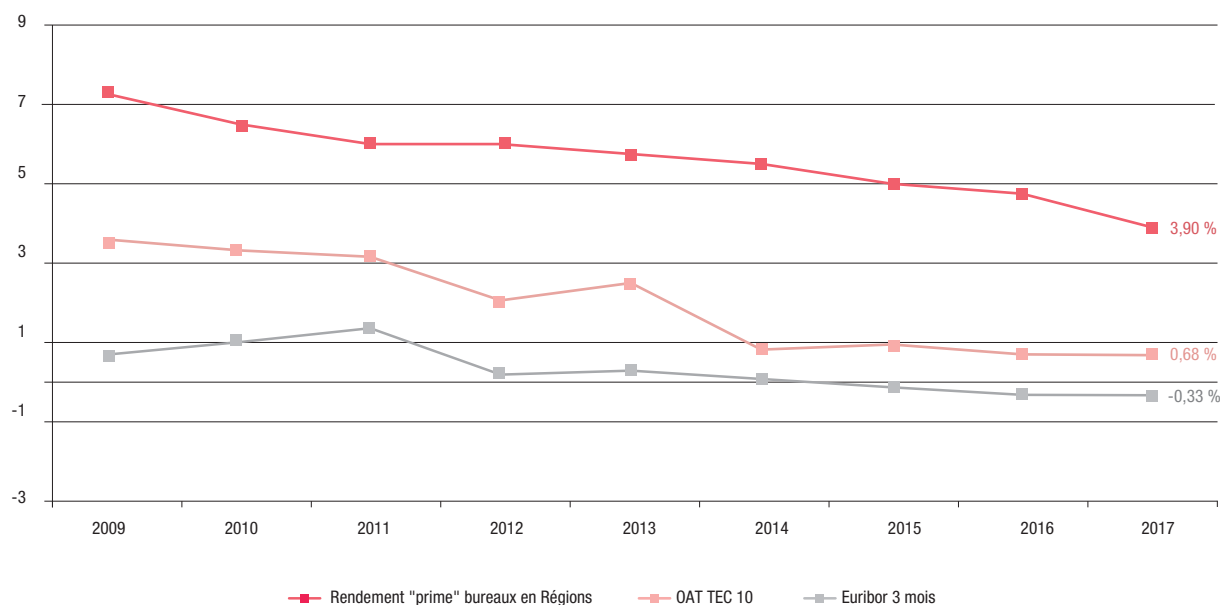


Source : BNP Paribas Real Estate.

1.6.1.2 Un taux de rendement « prime » sous la barre des 4 % en régions

Le taux de rendement prime des actifs de bureaux atteint un nouveau plancher à 3,90 % en régions (à Lyon).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX



Source : Crédit Foncier.

Depuis 2015, les principales métropoles régionales ont vu le taux de rendement de leurs actifs prime se compresser de près de 100 bps : c'est le cas de Lyon (3,90 % contre 4,80 % en 2015), Lille (4,50 % contre 5,60 % en 2015) ou encore Bordeaux (5,10 % contre 6,00 % en 2015).

EXEMPLES D'ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN RÉGIONS



Source : BNP Paribas Real Estate.

Alors qu'en Île-de-France le taux de rendement prime bureaux commencent à atteindre un taux plancher de 3 %, en régions des compressions sont encore attendues dans les capitales régionales dynamiques.

1.6.1.3 Une demande placée en hausse en régions

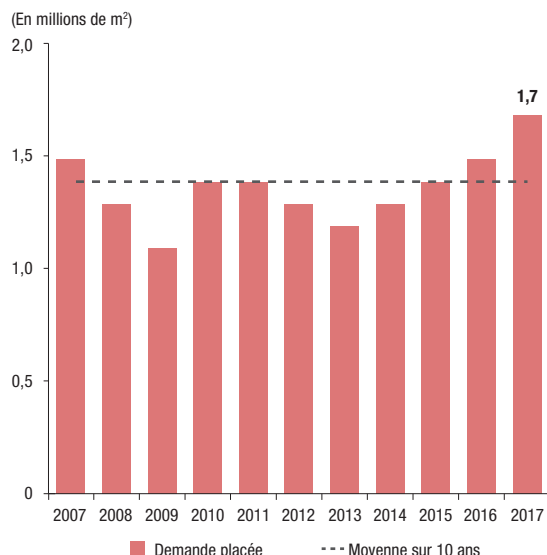
En 2017, la demande placée (à savoir les surfaces commercialisées) des bureaux en régions enregistre un nouveau record avec près d'1,7 million de m² placés. Cela représente une hausse de 7 % par rapport à 2016 et de 22 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

En 2017, les transactions sur les offres neuves du marché sont en hausse et représentent presque un tiers du volume global de transactions (+ 40 %).

La plupart des métropoles régionales affichent une hausse de leurs m² placés cette année :

- Lyon, malgré une légère baisse par rapport à 2016 (- 7 %), conserve sa 1^{re} place de marché régionale avec 270 000 m² placés ;
- Lille dépasse la barre des 200 000 m² placés ;
- Bordeaux enregistre un record historique avec 167 000 m² placés (+ 58 % par rapport à 2016) ;
- Toulouse (163 000 m²) et Nantes (111 800 m²) sont stables par rapport à l'année dernière ;
- le marché marseillais regagne en dynamique par rapport à 2016 (+ 26 %) ; et enfin
- Rennes, jusqu'à alors classée dans les marchés inférieurs à 100 000 m², franchit un cap avec plus de 100 000 m² placés.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN RÉGIONS (EN MILLIONS DE M² DANS LES 16 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES*)



Source : BNP Paribas Real Estate.

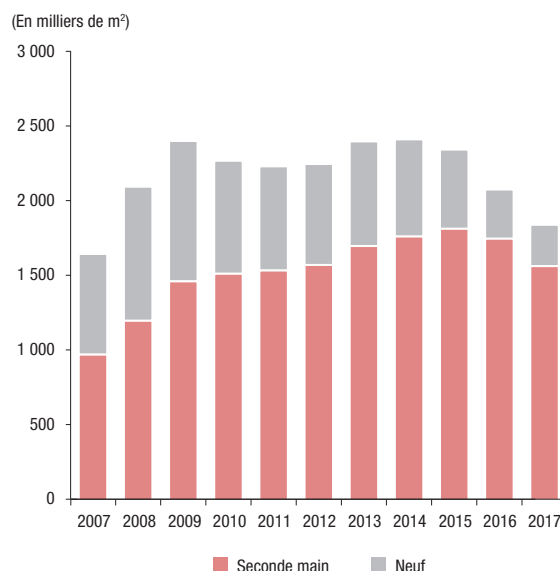
* Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes et Toulouse.

1.6.1.4 Offre immédiate de bureaux en régions

L'offre immédiate s'est réduite de plus de 10 % dans les principales métropoles régionales, traduisant ainsi la forte activité des investisseurs sur le marché.

Comme en 2016, l'offre de seconde main connaît une tendance baissière compensée par la livraison de nouvelles offres qui permettent de réalimenter le marché en offre de qualité. On note également une forte hausse des permis de construire obtenus (+ 42 %) et des actifs en cours de construction (+ 15 %).

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE EN BUREAUX DANS LES 16 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES* (en milliers de m²)



Source : BNP Paribas Real Estate.

* Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes et Toulouse.

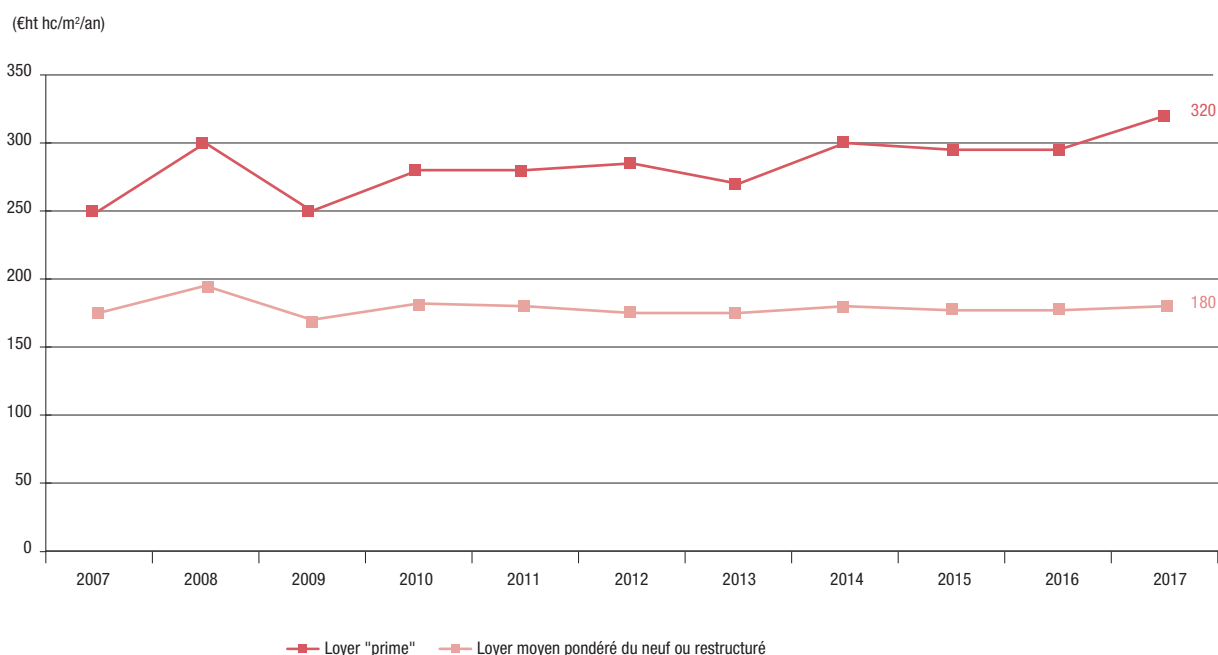
1.6.1.5 Loyers bureaux en régions

Dans la plupart des métropoles régionales, les loyers dans les bureaux neufs ou restructurés sont restés stables par rapport à 2016.

Le niveau moyen du loyer « prime » bureaux sur les 12 principales métropoles régionales s'élève à 209 euros/m², en légère progression par rapport à 2016 (+ 3 %). Le loyer « prime » le plus élevé est atteint à 320 euros/m² à Marseille (Tour « La Marseillaise » dans le quartier Euromed).

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LES 12 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES*

(€ht hc/m²/an)



Source : CBRE.

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

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS
RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :
RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

L'année 2017 a été une année record pour le marché de l'immobilier d'entreprise en régions.

Les principaux agents immobiliers estiment que :

- le marché de l'investissement devrait se maintenir en 2018 ;
- le niveau – déjà record en 2017 – de m² commercialisés pourrait être encore supérieur ; et enfin
- les taux de rendement des immeubles de bureaux en régions devraient continuer à se compresser.

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

La Société fait appel à des gestionnaires de biens expérimentés qui veillent à se conformer à la législation en vigueur propre aux baux commerciaux ainsi qu'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.

1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE ^(RFA) ^(RSE) : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE ^(RSE) AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

1.7.1 PÉRENNISER LA VALEUR CRÉÉE

Engager Foncière INEA dans une démarche RSE nous est apparu très tôt essentiel. Nous étions convaincus qu'une telle démarche contribuerait à sa performance économique et que nous allions pérenniser la valeur créée grâce à l'intégration renforcée de critères RSE dans notre stratégie. Nos résultats 2017 confortent cette approche.

Dans un premier temps, nous avons structuré notre démarche, en y impliquant nos parties prenantes. Une feuille de route opérationnelle à horizon 2020 a été établie.

Notre ambition, affichée en 2016, était de mener 25 actions réparties en 9 engagements forts. Un an plus tard, plus de 70 % d'entre elles étaient déjà réalisées.

En 2017, Foncière INEA a ainsi consacré 100 millions d'euros à l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs, situés dans les grandes métropoles régionales françaises et répondant aux dernières normes environnementales – dont 80 % à la RT 2012. Ces ouvrages seront équipés dès leur livraison de capteurs de fluides (eau et électricité), tout comme devraient l'être très prochainement plus des deux tiers de notre parc en exploitation. D'autres chantiers, tels que l'élaboration d'une charte Achats Responsables, ont été menés avec l'aide de notre Comité RSE.

Si 2017 a été riche en nouveaux progrès dans l'intégration du développement durable dans la stratégie de Foncière INEA, 2018 s'annonce comme prometteuse, avec l'émission d'un Euro PP « Green » de 100 millions d'euros afin de poursuivre le financement d'immeubles de bureaux neufs en régions, assortis d'engagements précis en matière de RSE.

1.7.2 LES PARTIES PRENANTES DE FONCIÈRE INEA

La première étape de la démarche RSE de Foncière INEA a été de recenser et de consulter ses parties prenantes, autrement dit l'ensemble des acteurs qui gravitent dans son environnement et interagissent avec elle plus ou moins directement.

Ces parties prenantes se répartissent entre cinq grands groupes :

- Partenaires économiques : *property managers*, prestataires juridiques et financiers, experts immobiliers, promoteurs, entreprises de construction, fournisseurs, *facility managers*, transporteurs ;
- Clients : locataires, occupants des immeubles, acquéreurs, riverains ;
- Partenaires financiers : actionnaires, Administrateurs, sociétés sœurs, analystes financiers, banques, investisseurs potentiels, agences de notation ;
- Institutions : collectivités locales (villes, communautés urbaines...), États, organismes de contrôle ;
- Réseaux : associations professionnelles, concurrents, presse spécialisée, ONG.

À partir des échanges avec ses parties prenantes, Foncière INEA a affiné sa vision de la responsabilité sociale & environnementale, et défini une feuille de route à horizon 2020.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

1.7.3 LA VISION RSE DE FONCIÈRE INEA

« La démarche RSE de Foncière INEA vise à renforcer la performance économique à long terme de la Société, en se concentrant sur la pérennité de son parc immobilier, la satisfaction de ses locataires et la collaboration avec ses partenaires. »

Avec la volonté de faire de la RSE un levier d'amélioration de la performance économique, Foncière INEA a articulé sa démarche autour de trois axes :

- Axe 1 : être acteur de l'immobilier de bureaux durable en régions ;
- Axe 2 : proposer des solutions durables et responsables pour répondre aux besoins des locataires ;
- Axe 3 : fédérer ses partenaires autour de sa démarche RSE.

À chacun de ces axes sont associés trois engagements, déclinables opérationnellement avec un plan d'actions suivi dans le temps à l'aide d'indicateurs de performance.

Ces 9 engagements constituent la feuille de route RSE de Foncière INEA à horizon 2020.

1.7.4 ÊTRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DURABLE EN RÉGIONS

1.7.4.1 Engagement n° 1 : Acquérir des immeubles performants au niveau environnemental

Depuis 2006, année de sa création, Foncière INEA a toujours fondé sa stratégie d'investissement sur l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en régions. Et dans toutes ses acquisitions, la performance énergétique est un critère clé. La majorité de son parc immobilier a été acquise sous la forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Acquérir des immeubles neufs

En 2017, Foncière INEA a investi au total quelque 100 millions d'euros sur neuf nouveaux sites. Cela représente plus de 36 000 m².

Acquisitions 2017	Entrée dans le patrimoine	Surface (m²)	Normes environnementales
L'Angle à Marseille	déc. 2017	5 390	RT 2005
L'Éclat à Toulouse	déc. 2017	2 990	RT 2012 & HQE
Le Monticelli à Marseille	mars 2018	2 586	RT 2012 - 20 %
ARS à Nancy	T2 2018	4 357	aucune
Silk 2.0 à Lyon	T4 2018	3 295	RT 2012 & BREEAM
Innovespace St Jean d'Ilac (extension)	T1 2019	2 236	na (activité)
L'Ensoleillée (bât. 6) à Aix-en-Provence	S2 2019	2 640	RT 2012
Le Take Off à Toulouse	S2 2019	6 760	RT 2012 & HQE
Le Basso Cambo à Toulouse	S2 2019	6 342	RT 2012 & HQE
TOTAL		36 595	

Objectif : acquérir des immeubles de moins de 10 ans et qui respectent *a minima* la réglementation thermique RT 2005.

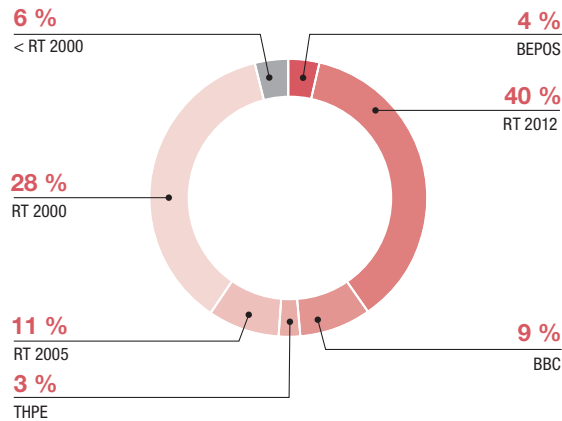
Résultat 2017 : à l'exception de l'immeuble à Nancy (un investissement « sécurisé », puisqu'il est idéalement situé et loué en totalité à l'Agence régionale de santé), 100 % des ouvrages acquis en 2017 soit l'ont été en VEFA, soit ont moins de dix ans. Tous – excepté l'immeuble à Nancy, achevé en 1970 – respectent *a minima* la réglementation thermique RT 2005.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

Maintenir un niveau élevé de labellisation « construction » du patrimoine

Au fil des années, Foncière INEA se dote d'un parc de bureaux aux labels de construction récents et très performants (BEPOS, BBC, THPE ou réglementations thermiques supérieures au niveau RT 2000).



La part du patrimoine de bureaux qui respecte *a minima* la consommation énergétique théorique imposée par la dernière réglementation thermique en vigueur (RT 2012 avec une consommation de 50 kWh/m²/an) est de 53 %. Elle regroupe les actifs labellisés RT 2012, BBC et BEPOS).

Objectif : 95 % du parc de bureaux doit afficher un niveau supérieur à celui de la RT 2000.

Résultat 2017 : 94 % (si l'on inclut l'immeuble ARS à Nancy, achevé en 1970) ou 96 % (hors immeuble ARS à Nancy) du patrimoine de bureaux affichent un niveau supérieur à celui de la RT 2000.

Consciente de sa responsabilité environnementale, Foncière INEA mise notamment sur l'innovation pour bâtir un portefeuille immobilier durable, donc affichant des performances environnementales élevées. En 2011, elle était la première à s'engager sur un programme tertiaire en structure bois massif : L'Ensoleillée à Aix-en-Provence. La Société est aujourd'hui l'un des premiers investisseurs français dans des immeubles de bureaux en bois en régions, son patrimoine d'opérations tertiaires en structure bois massif en exploitation ou en cours de construction totalisant quasiment 38 000 m² à fin 2017.

Les caractéristiques, en pointe sur le plan environnemental, du Monticelli à Marseille ont joué aussi un rôle important dans son acquisition par Foncière INEA en 2017. Le recours, par exemple, à un vitrage à contrôle solaire, qui bloque jusqu'à 2/3 de la chaleur réfléchiée vers l'extérieur, contribue au fait que l'ouvrage respecte la RT 2012 - 20 %.

1.7.4.2 Engagement n° 2 : Contrôler la consommation énergétique du patrimoine en exploitation

a) Résultats de la mesure de la consommation des immeubles

En lançant sa démarche RSE en 2012, Foncière INEA s'est engagée à contrôler la consommation énergétique de son parc immobilier. Il s'agit non seulement de repérer et de réparer d'éventuels dysfonctionnements, mais aussi de contrôler que les actions engagées pour optimiser cette consommation portent bien leurs fruits.

Le taux de collecte des consommations sur le patrimoine en 2017 est de 81 % en surface (contre 71 % en 2016). Il est en constante augmentation depuis la mise en place de la démarche en 2012, témoignant de la collaboration grandissante des locataires.

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, rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires).

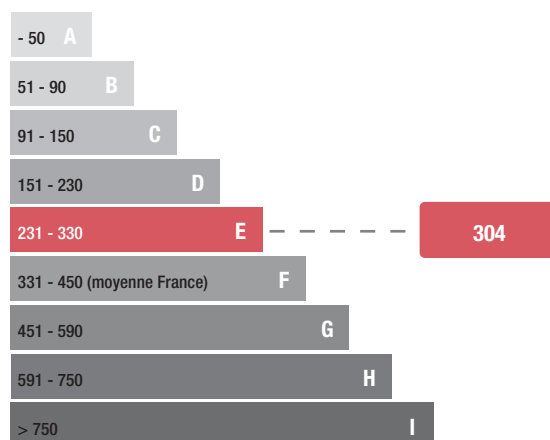
La consommation en énergie primaire du patrimoine immobilier de Foncière INEA s'élève à 304 kWh/m²/an, en régulière baisse depuis 2012 (- 27 %). Cette performance est inférieure de 28 % à la consommation moyenne française calculée par l'OID.

1

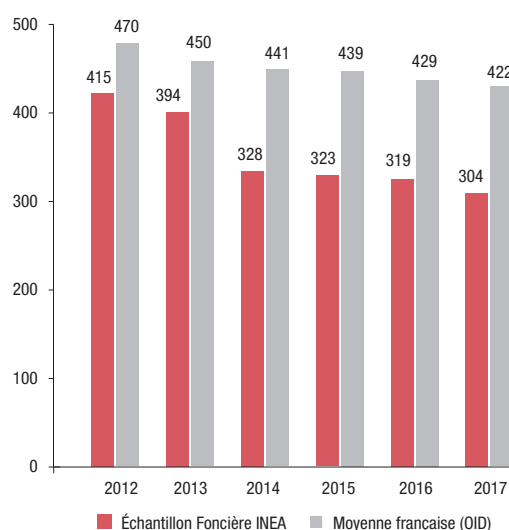
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :
RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

CONSOMMATION D'ÉNERGIE EN 2017 (KWHEP/M²/AN)



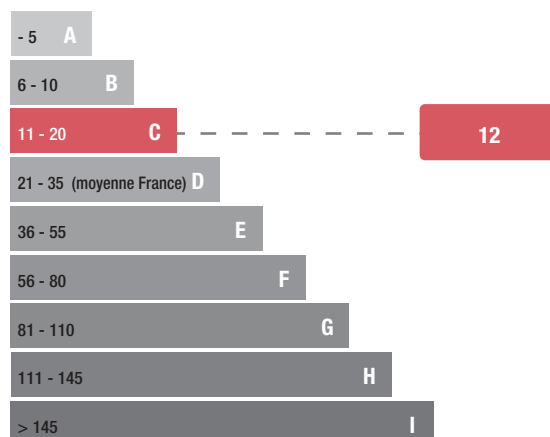
ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE (KWHEP/M²/AN)



Émissions de gaz à effet de serre

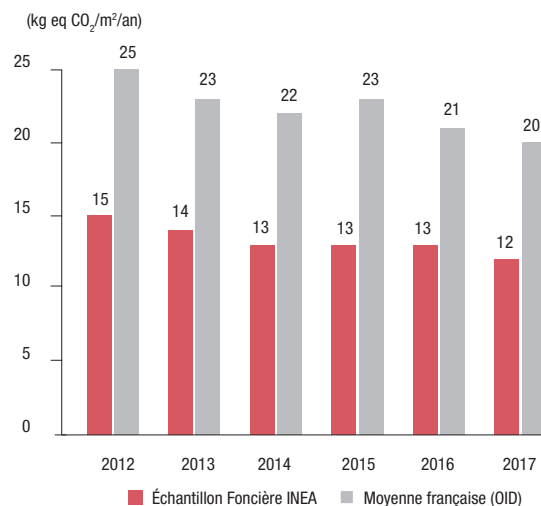
Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du parc immobilier de Foncière INEA atteignent 12 kg eq CO₂/m². En constante régression depuis 2012 (- 20 %), elles sont inférieures de 40 % aux émissions de GES moyennes françaises (OID).

ÉMISSION DE CARBONE EN 2017 (KG EQ CO₂/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 2017

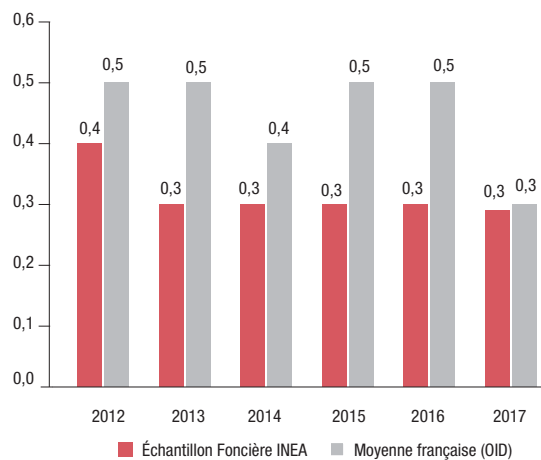
ÉVOLUTION COMPARÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG EQ CO₂/M²/AN)



Consommation d'eau

La consommation d'eau du parc immobilier de Foncière INEA en 2017 s'établit à 0,3 m³/m²/an, un résultat parfaitement stable par rapport à celui des années précédentes et égal à la consommation moyenne nationale, calculée par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) à partir des données transmises par les entités adhérentes.

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'EAU DU PARC DE FONCIÈRE INEA (M³/M²/AN)



PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

	Référence GRI CRESS – EPRA	Variation Unité 2017/2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Énergie								
Consommation en énergie primaire		kWh EP/m ² - 27 %	415	394	328	323	319	304
Consommation en énergie finale	EN 3 & 4	kWh EF	12 027 917	10 286 818	13 397 343	16 637 617	16 194 206	15 584 570
dont énergie fossile	EN 3	kWh EF	na	na	52 817	432 360	664 866	406 718
dont électricité	EN 4	kWh EF	na	na	10 625 566	13 677 257	13 524 340	14 165 547
dont réseau urbain	EN 4	kWh EF	na	na	2 718 960	2 528 000	2 005 000	1 012 305
par m ²	CRE 1	kWh EF/m ² - 22 %	161	155	146	140	138	125
GES (gaz à effet de serre)								
Émissions totales (GRI)	EN 16	t CO ₂	1 109	945	1 215	1 565	1 526	1 458
dont directes	EN 16	t CO ₂	11	9	11	92	142	71
dont indirectes	EN 16	t CO ₂	1 098	936	1 204	1 473	1 384	1 387
par m ²	EN 8	kg eq CO ₂ /m ² - 20 %	15	14	13	13	13	12
Eau								
Consommation totale (m ³)	EN 8	m ³	28 035	19 004	25 383	33 770	31 904	35 965
en m ³ /m ²	CRE 2	m ³ /m ² - 28 %	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
par personne	CRE 3	m ³ /pers - 14 %	6,5	5,1	5,8	5,6	5,5	5,6

b) Automatiser le process de mesure

Afin de mesurer en continu les consommations d'eau et d'électricité de son parc immobilier, Foncière INEA a testé en 2016 sur trois bâtiments (au Havre, à Lormont et à Nice) le système de télé-relève développé par iQSpot.

Cette expérimentation ayant été positive, elle a décidé d'équiper progressivement l'ensemble de ses immeubles de bureaux avec cette solution. Concrètement, il s'agit d'installer sur les compteurs d'eau et d'électricité des capteurs capables de mesurer en temps réel les consommations de ces fluides grâce à des impulsions électriques.

Les données sont retranscrites sur une plateforme que le propriétaire et le gestionnaire peuvent consulter à tout moment. Outre le suivi permanent des consommations énergétiques, cette plateforme offre la possibilité de détecter immédiatement les dysfonctionnements grâce à la fixation de seuils dont le dépassement entraîne le déclenchement automatique d'alertes.

La télé-relève a donc un effet positif sur le réglage des équipements chauds-froids et, plus largement, sur le comportement des locataires qui, mieux sensibilisés à la thématique des consommations énergétiques, adaptent plus facilement leurs comportements.

Il est prévu qu'iQSpot transmette tous les trimestres à Foncière INEA une analyse des données de consommation.

Objectif : équiper les immeubles de bureaux entrant en portefeuille d'un système de télé-relève.

Résultat 2017 : Foncière INEA a décidé de faire mieux que l'objectif fixé, non seulement en équipant les quatre immeubles de bureaux qui sont entrés en portefeuille en 2017, mais aussi en débutant l'équipement de 27 immeubles de bureaux déjà en patrimoine et sélectionnés en fonction des contraintes et pratiques des locataires.

Engagement 2018 : finaliser l'installation d'un système de télé-relève dans les immeubles de bureaux sélectionnés, en y ajoutant les immeubles entrant en portefeuille en 2018.

c) Augmenter le nombre d'immeubles de bureaux certifiés *Breeam-in-Use*

En 2015, Foncière INEA a lancé une démarche de certification de ses immeubles en exploitation. À cet effet, elle a opté pour le label anglais *Breeam-in-Use*, certification environnementale de référence au niveau international. Décliné en dix thématiques (énergie, confort, transports, déchets...), le label *Breeam-in-Use* atteste d'une démarche de développement durable par le respect de l'environnement et l'assurance du confort des usagers d'un bâtiment. Une démarche d'autant plus pertinente si elle s'applique à des immeubles qui ne bénéficient pas de certification « construction ».

Foncière INEA poursuit en la matière un double objectif : certifier les ouvrages qui ne le sont pas encore et faire progresser les bâtiments déjà labellisés dans l'échelle de notation. En 2015 et 2016, cinq sites comptant sept immeubles de près de 20 000 m² ont été certifiés ; ils ont obtenu un score moyen de 60 %, correspondant au niveau *Very Good*.

En 2017, le site de Foncière INEA à Saint-Priest (Le Solstice), dans l'agglomération lyonnaise, est passé du niveau *Good* au niveau *Very Good*.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

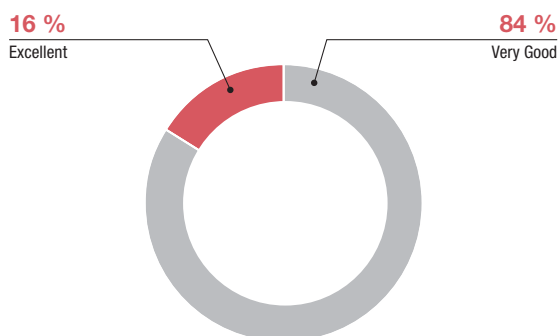
RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

< 10 %	UNCLASSIFIED	☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
10 % - 25 %	ACCEPTABLE	★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
25 % - 40 %	PASS	★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆
40 % - 55 %	GOOD	★ ★ ★ ☆ ☆ ☆
55 % - 70 %	VERY GOOD	★ ★ ★ ★ ☆ ☆
70 % - 85 %	EXCELLENT	★ ★ ★ ★ ★ ☆
> 85 %	OUTSTANDING	★ ★ ★ ★ ★ ★

À noter que pour certains immeubles acquis par la Société en 2017, les promoteurs ont engagé une démarche de certification à la construction : BBCA (bâtiment bas carbone) Construction pour l'ensemble Wooden Park à Mérignac, Breeam Construction niveau *Very Good* pour le Silk 2.0 dans le Grand Lyon et l'extension du Nantil à Nantes, et HQE (haute qualité environnementale) Construction pour le Take Off et l'Éclat à Toulouse. Depuis, 5 sites regroupant 7 immeubles de près de 20 000 m² ont été certifiés, obtenant un score moyen de 60 %, correspondant au niveau *Very Good*.

CERTIFICATIONS BREEAM-IN-USE OBTENUES (PAR NIVEAU)



Objectif : certifier *Breeam-in-Use* deux immeubles de bureaux par an.

Résultat 2017 : mise en œuvre de plans d'actions pour certifier *Breeam-in-Use* plusieurs immeubles de bureaux.

Engagement 2018 : certifier *Breeam-in-Use* 8 immeubles de bureaux – Enora Park à Pessac, N2 Office à Bordeaux, Wooden Park à Schiltigheim, le Monticelli à Marseille, Harmony Park à Metz, Central Station à Tours, ainsi que le Cyrus et le Champ Chardon à Orléans – avec l'ambition d'atteindre le niveau *Very Good* pour Enora Park, N2 Office, Wooden Park et le Monticelli.

d) Réaliser des audits énergétiques et thermiques

L'audit énergétique et thermique est l'un des outils à la disposition de Foncière INEA pour analyser la performance d'un immeuble. Si, lors de la livraison, la Société s'assure auprès du promoteur que l'ouvrage respecte bien la norme ou la certification visée, elle diligentera en cours d'exploitation un audit en cas de dysfonctionnement afin d'en déterminer l'origine et de mener les actions nécessaires pour rétablir une situation normale.

Objectif : réaliser un audit énergétique et thermique en cas d'anomalie constatée.

Résultat 2017 : Un audit thermique (vérification des ouvrants à l'aide de caméras thermiques pour détecter d'éventuelles fuites de chaleur) a été mené au Sunway, à Lyon. À Saint-Étienne, l'air a été vérifié au Luminis.

e) Vérification des équipements

Objectif : vérifier les réglages des équipements annuellement.

Résultat 2017 : afin de suivre en continu les consommations énergétiques d'une sélection d'immeubles de bureaux, Foncière INEA a décidé d'installer progressivement des capteurs sur leurs compteurs d'électricité et d'eau. Ces outils présentent l'avantage de détecter des anomalies liées à l'usage des équipements.

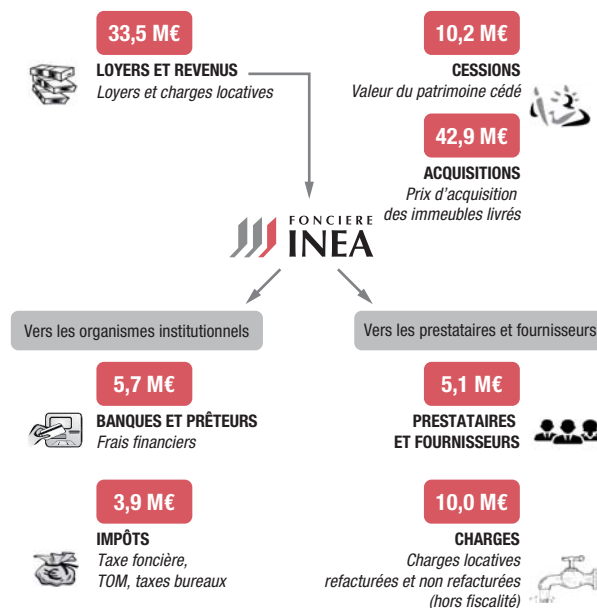
1.7.4.3 Engagement n° 3 : Participer au développement économique des métropoles régionales et au renouvellement des territoires

À travers son activité d'investisseur immobilier, Foncière INEA contribue au développement économique de la France, et plus particulièrement à celui des régions, puisqu'elle s'est spécialisée dans l'investissement tertiaire en régions. Comme elle se positionne très souvent en amont, avec l'acquisition d'ouvrages en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), elle participe au réaménagement et, donc au renouvellement, de territoires.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :
RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

CONTRIBUTION DIRECTE DE FONCIÈRE INEA À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE FRANÇAISE EN 2017 (M€)



a) Investir dans les principales métropoles régionales

À la fin 2017, Foncière INEA détient un patrimoine d'une valeur égale à 654 millions d'euros. 75 % des bureaux sont situés dans les huit principales métropoles françaises.

Objectif : 100 % des bureaux sont situés en régions.

Résultat 2017 : objectif atteint.

b) Contribuer à la revalorisation des espaces urbains

Les Bassins à Flot à Bordeaux

Entre les quartiers de Bacalan et des Chartrons, les Communauté urbaine et Ville de Bordeaux aménagent le nouveau quartier des Bassins à Flot. Cet ambitieux projet de reconquête de friches industrielles, sur plus de 160 hectares au nord de la cité girondine, mêle habitations, services à la personne, activités économiques et de loisirs, avec une réalisation phare : la Cité du Vin. Il a été confié à l'architecte-urbaniste Nicolas Michelin, qui a également conçu le N2 Office, immeuble de bureaux de 4 900 m² implanté sur les Bassins à Flot et propriété de Foncière INEA. En s'étant porté acquéreur de cet ouvrage très en amont de l'opération d'aménagement, la Société a fait le pari de la réussite du projet. Et contribue aujourd'hui à l'animation du nouveau quartier, en accueillant dans son immeuble livré en juillet 2017 un cabinet d'architectes et une filiale d'une grande enseigne de distribution.

Nant'île à Nantes

Sur l'île de Nantes, la Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA) mène une vaste opération de réhabilitation de l'ancien cœur industriel de la ville. Ce projet urbain a pour ambition de « créer un centre métropolitain fort, opérationnel et central de la métropole Nantes-Saint-Nazaire ». Un projet sous le signe de la diversité avec des logements, de l'activité économique, des espaces culturels et de divertissement, etc.

Dans le cadre de cette opération, la SAMOA a contacté Foncière INEA pour que celle-ci contribue au projet de revalorisation du quartier d'une part en rénovant son immeuble de bureaux Le Nantil (environ 7 500 m²), acquis en deux étapes (2009 et 2011), et d'autre part en densifiant son site grâce à l'octroi de droits à construire. Foncière INEA a accepté la proposition et collabore étroitement avec l'aménageur. En contrepartie, elle a cédé une parcelle de terrain à Nantes Métropole pour y aménager une piste cyclable, et des droits à construire à Eiffage Immobilier pour y élever un ensemble à usage d'habitation. Sur ses droits à construire restants, Foncière INEA bâtira deux immeubles de bureaux (en R + 8) d'une superficie totale de 6 370 m². Elle vise une certification Breeam Rénovation de l'ouvrage existant à l'issue de sa réhabilitation, dont le projet prévoit notamment une végétalisation de la toiture.

Le Carré de Soie dans le Grand Lyon

Le Carré de Soie est un projet de mutation urbaine d'un important secteur situé sur les villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin, dans le centre-est de l'agglomération lyonnaise. Porté par le Grand Lyon et les deux municipalités concernées, ce projet d'envergure vise entre autres à développer le parc de logements dans des quartiers offrant équipements et commerces de proximité, et à créer un pôle tertiaire d'agglomération. Avec l'acquisition, en juillet 2017, du Silk 2.0 au Carré de Soie, Foncière INEA donne une preuve supplémentaire de sa volonté d'accompagner les collectivités locales dans leur projet de rénovation urbaine. Cet ensemble de bureaux (3 295 m²), doté de 41 places de parking et certifié BREEAM,

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

sera livré à la fin 2018. Lors de sa conclusion, il s'agissait de l'une des plus importantes transactions depuis le début de l'année 2017 en matière d'investissement dans la Métropole de Lyon.

c) Tisser un relationnel avec les collectivités locales

Spécialiste de l'investissement tertiaire en régions depuis 2006, Foncière INEA est un partenaire privilégié des collectivités territoriales où elle a acquis des immeubles. Et a noué au fil des années des liens avec leurs représentants.

Résultat 2017 : En 2017 par exemple, le maire de Montpellier, Philippe Saurel, a posé le premier panneau de bois de l'Odysseum, un programme de bureaux en structure bois massif avec une façade en zinc.

1.7.5 PROPOSER DES SOLUTIONS DURABLES ET RESPONSABLES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES

1.7.5.1 Engagement n° 4 : Impliquer les locataires dans l'optimisation de la performance des immeubles

En tant qu'utilisateurs finaux des immeubles de Foncière INEA, les locataires influent sur le niveau des consommations énergétiques, à travers leurs comportements et leurs habitudes. Il est essentiel de les impliquer dans une démarche d'optimisation de la performance des bâtiments.

a) Faire vivre les annexes environnementales

Conformément à la réglementation en vigueur, tout bail portant sur des locaux à usage de bureaux d'une superficie supérieure à 2 000 m² inclut désormais une annexe environnementale. Les annexes signées par Foncière INEA s'articulent autour de trois axes :

- la connaissance du bâtiment, avec la description exhaustive des équipements et leurs caractéristiques énergétiques ;
- le partage de l'information : d'un côté, Foncière INEA s'engage à fournir une synthèse de la consommation de l'immeuble ; de l'autre, le locataire s'engage à communiquer ses consommations d'eau et d'électricité, sachant qu'une action consistant à poser des capteurs sur les compteurs d'eau et d'électricité est en cours afin de connaître en temps réel la consommation des différents fluides ;
- le suivi et l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, avec la réunion, en général une fois par an, du Comité de développement durable afin d'élaborer des pistes d'amélioration à mettre en œuvre. Ce comité regroupe les parties concernées par la vie du bâtiment : le propriétaire, le gestionnaire et le locataire.

Chaque annexe signée s'inscrit donc dans une démarche qui vise à sensibiliser les locataires aux enjeux de la réduction de la consommation énergétique, à disposer d'informations permettant de comprendre les usages énergétiques, d'agir sur eux, et enfin d'améliorer l'exploitation des équipements de production de chaleur et de climatisation. Au menu des différents comités qui se sont tenus depuis l'entrée en vigueur de la loi instituant les annexes environnementales : le chauffage et la climatisation, l'éclairage, l'eau, la gestion des déchets, la qualité de l'air... Afin de favoriser une gestion dynamique de son patrimoine, Foncière INEA entend généraliser les bonnes pratiques appliquées sur ses différents immeubles de bureaux.

Exemples d'actions retenues au cours des Comités de développement durable :

- mise en place d'éclairages à LED et de détecteurs de présence ;
- campagne de sensibilisation des occupants aux actions d'amélioration des performances énergétiques ;
- mise en place d'un tri sélectif ;
- remplacement d'ordinateurs pour réduire la production de chaleur et la consommation électrique ;
- installation de thermostats ;
- participation d'étudiants en cycle immobilier aux Comités de développement durable.

Objectif : animer une réunion du comité de développement durable par an pour chacune des annexes environnementales. Il est à noter que pour certaines annexes et en accord avec les locataires, cette réunion peut avoir lieu tous les 18 mois.

Résultat 2017 : depuis l'entrée en vigueur de la loi instituant les annexes environnementales, Foncière INEA en a signé 22 au total. Si l'on considère que deux d'entre elles portent sur des immeubles livrés en 2017 et qu'une autre a été signée avec un locataire ayant quitté les locaux en 2017, cela ramène le nombre d'annexes à considérer en 2017 à 19. En 2017, Foncière INEA a animé treize Comités de développement durable.

b) Diffuser des guides d'utilisation des immeubles

Faciliter l'installation des nouveaux locataires, optimiser leur utilisation des différents équipements, promouvoir auprès de leurs équipes des bonnes pratiques et des gestes écoresponsables, etc., tels sont les objectifs que s'est fixés Foncière INEA avec les guides d'utilisation de ses immeubles de bureaux, qu'elle prévoit de remettre aux nouveaux locataires.

Objectif : distribuer annuellement des guides d'utilisation pour quatre immeubles de bureaux.

Résultat 2017 : les guides distribués avant 2017 ayant été réalisés par les promoteurs des immeubles, Foncière INEA a évoqué l'idée de rédiger ses propres guides lors d'une réunion de son Comité RSE en 2017.

Engagement 2018 : lancement des travaux pour l'élaboration d'une trame de guide commune à tous les immeubles de bureaux de Foncière INEA.

c) Associer le locataire à la démarche de certification *Breeam-in-Use*

Le référentiel britannique *Breeam-in-Use*, qui concerne les bâtiments en exploitation, se compose de trois parties distinctes :

- *Part 1* : évaluation des performances inhérentes au bâtiment (*Asset Performance*) ;
- *Part 2* : évaluation des modalités d'exploitation/gestion du bâtiment (*Building Management*) ;
- *Part 3* : évaluation des procédures d'utilisation impliquant les occupants (*Occupier Management*).

Si la partie 1 implique uniquement le propriétaire, les parties 2 et 3 nécessitent d'associer le(s) locataire(s) de l'immeuble. Dans un souci d'optimisation de la performance de ses ouvrages et d'approfondissement de ses échanges avec les locataires, Foncière INEA a décidé de proposer à ceux de ses bâtiments certifiés « Part 1 » de s'engager dans une démarche de certification « Part 2 » et « Part 3 ». Démarche qui présente l'avantage de pouvoir être intégrée à leur propre processus RSE. À Montpellier, par exemple, EDF, locataire unique du Mistral, a piloté les certifications « Part 2 » et « Part 3 », obtenant le niveau excellent pour chacune des parties.

Objectif : proposer systématiquement aux locataires de mener une démarche de certification « Part 2 » (exploitation) et « Part 3 » (usage).

Résultat 2017 : Foncière INEA a demandé aux locataires de ses immeubles certifiés « Part 1 » s'ils souhaitent engager une démarche pour les parties 2 et 3. Si l'un d'entre eux l'envisage pour 2019, aucun ne s'est engagé formellement à mener une telle démarche.

Engagement 2018 : proposer aux locataires des immeubles certifiés « Part 1 » en 2018 de mener une démarche de certification sur les parties 2 et 3.

1.7.5.2 Engagement n° 5 : Instaurer un dialogue régulier avec les locataires

Foncière INEA souhaite renforcer la relation propriétaire-locataire à travers un dialogue plus régulier et plus large avec les utilisateurs finaux de ses immeubles.

a) Mettre en place une enquête de satisfaction des locataires

La proximité est l'un des facteurs déterminants dans le choix des *property managers* fait par Foncière INEA. Elle facilite les échanges entre le « bras armé » de la Société sur le terrain et les locataires, en particulier lors de l'emménagement de ces derniers. *In fine*, avec la réactivité des *property managers* et leur professionnalisme, elle concourt à la satisfaction des usagers des bâtiments. Une satisfaction qui est au cœur de la relation propriétaire-locataire et que Foncière INEA cherche constamment à assurer.

Objectif : réaliser systématiquement une enquête de satisfaction un an après l'entrée des nouveaux locataires dans les lieux.

Résultat 2017 : si les *property managers* s'enquêtent de la satisfaction des locataires lors de leurs visites sur le terrain, Foncière INEA n'a pas encore systématiquement réalisé d'enquête de satisfaction un an après l'entrée des nouveaux locataires dans les lieux.

Engagement 2018 : élaborer un questionnaire de satisfaction et réaliser un test auprès d'un locataire.

b) Faciliter l'accès aux données locatives et de gestion

Dans un souci de transparence, Foncière INEA a souhaité mettre à la disposition de chacun de ses locataires les documents relatifs aux conditions de location (bail, factures, etc.) et de gestion du bâtiment qu'il occupe (budgets, charges, redevances, etc.). Ce service est proposé par les différents *property managers* de la Société (les gestionnaires de ses immeubles) sous la forme d'espaces clients sécurisés, accessibles en ligne, où les locataires peuvent consulter la documentation les concernant.

Objectif : créer un espace client sécurisé accessible par chaque locataire.

Résultat 2017 : objectif atteint.

1.7.5.3 Engagement n° 6 : Proposer des services innovants et durables répondant aux nouveaux modes de vie et de travail

Avec l'essor des nouvelles technologies et les attentes des jeunes générations, le secteur de l'immobilier doit être capable de s'adapter et d'innover.

a) Favoriser la mobilité durable

Conscients des impacts néfastes du réchauffement climatique, les Français sont de plus en plus favorables à la mobilité durable, ou écomobilité. Il existe plusieurs définitions de ce récent concept. Ce qui est sûr, c'est qu'à l'instar du développement durable, l'écomobilité doit répondre à un triple enjeu. Social d'abord, puisqu'il faut mettre à la disposition de tous les moyens de se déplacer (notion d'équité sociale). Économique ensuite : il s'agit de favoriser les échanges de personnes et de marchandises pour soutenir la croissance économique. Environnemental enfin, car l'objectif est de limiter l'impact sur l'environnement avec le recours à des modes de transport à faible empreinte carbone et émettant le minimum de gaz.

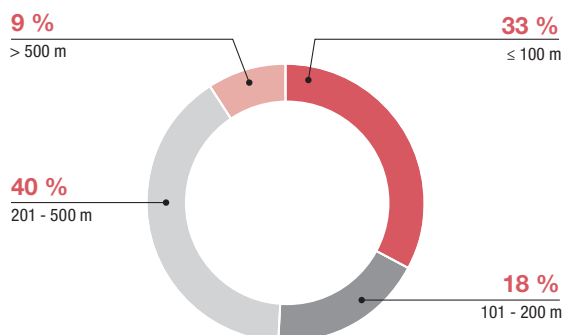
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

à effet de serre. En favorisant les transports durables (transports en commun, vélo, voiture électrique, covoiturage...), la Société apporte une réponse appropriée à ce triple enjeu.

Foncière INEA a toujours considéré l'accessibilité de ses immeubles en transport en commun comme l'un des critères clés de leur acquisition, contribuant ainsi à la promotion de la mobilité durable. Le Take Off à Toulouse, par exemple, dont elle s'est portée acquéreur en 2017, disposera d'une station de tramway en pied d'immeuble. Au Havre, Le Colbert fait face à la gare ferroviaire. Au total, près de la moitié du patrimoine d'immeubles de bureaux de la Société est à moins de 200 mètres d'une station de bus, de tramway ou de métro.



Autres moyens de transport durable, particulièrement propres : le vélo et la voiture électrique. Tous deux connaissent un succès grandissant. Conformément à la toute dernière réglementation, à compter du 1^{er} janvier 2017, toute demande de construction d'un immeuble neuf, doté d'un parc de stationnement, intègre la création d'un espace dédié au stationnement des vélos ainsi que l'installation d'équipements permettant la pose de bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. Une réglementation que respectent bien sûr les immeubles acquis par Foncière INEA.

Objectif : proposer des espaces de stationnement pour les vélos sur la majorité des immeubles de bureaux.

Résultat 2017 : 51 % du parc immobilier de bureaux de Foncière INEA proposent à ses occupants des espaces de stationnement pour leurs vélos.

b) Proposer une solution pour organiser le tri des déchets

Aujourd'hui, « tout producteur ou détenteur de déchets doit mettre en place un tri des déchets à la source, et lorsque les déchets ne sont pas traités sur place, une collecte séparée des déchets, notamment du papier, des métaux, des plastiques, du verre et du bois, pour autant que cette opération soit réalisable d'un point de vue technique, environnemental et économique ». Dès lors, la gestion des déchets du (des) locataire(s) d'un immeuble de Foncière INEA incombe à ce(s) dernier(s), et non pas à la Société. En revanche, Foncière INEA peut très bien aller au-delà de ses propres obligations, par exemple en faisant bénéficier aux locataires de ses immeubles de bureaux d'un contrat cadre et donc de tarifs « groupe » plus avantageux que ceux que chaque locataire pourrait obtenir en négociant de son côté.

Objectif : identifier un prestataire de tri des déchets et négocier un tarif pour chaque immeuble.

Résultat 2017 : des négociations ont été engagées avec un prestataire, mais la démarche auprès des locataires n'a pas été finalisée.

c) Privilégier le bien-être du locataire

La performance d'une entreprise est étroitement liée au bien-être de ses membres au travail. Pour preuve, la fonction de *Chief Happiness Officer* (Responsable du bonheur), séduit un nombre grandissant d'organisations en France, et non plus seulement les *start-ups* évoluant dans le secteur des nouvelles technologies. Si l'on excepte la dimension humaine et « ressources humaines », cette notion de bien-être dans le monde professionnel est, elle, liée à plusieurs facteurs :

- l'emplacement des immeubles

Dans sa stratégie d'acquisition d'immeubles de bureaux, Foncière INEA tient compte bien évidemment de leur emplacement dans les métropoles régionales. Ses ouvrages en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), par exemple, sont dans certains cas implantés dans des quartiers en mutation où l'accent est mis sur la mixité pour en accroître le caractère vivant, avec des logements, des activités tertiaires, des commerces et des services de proximité, des infrastructures de loisirs, des espaces verts, etc. Par ailleurs, les sites de Foncière INEA bénéficient d'une bonne desserte en transports en commun (cf. paragraphe 1.7.5.3 en page 26).

- l'architecture/agencement des immeubles

Foncière INEA est très attentive, dans ses choix d'investissement, aux agencements prévus par les promoteurs et qui ont une incidence sur le bien-être et le confort des usagers. Elle apprécie les solutions prévues pour gérer au mieux la lumière, comme ces brise-soleil sur l'une des façades du Sunway à Lyon. Elle est séduite par des terrasses accessibles aux occupants, comme à L'Ensoleillée, son programme en structure bois massif à Aix-en-Provence ; aux Gradins, l'un de ses immeubles illois, ou au Monticelli à Marseille.

Objectif : prendre en compte les sujets de bien-être au travail et de confort final de l'occupant dans les choix d'investissement.

Résultat 2017 : pour ne citer que deux exemples, les terrasses et vitrages à contrôle solaire du Monticelli à Marseille et la station de tramway au pied du Take Off à Toulouse ont conforté Foncière INEA dans sa décision d'acquérir ces deux immeubles.

1.7.6 FÉDÉRER SES PARTENAIRES AUTOUR DE SA DÉMARCHE RSE

1.7.6.1 Engagement n° 7 : Mettre en œuvre une stratégie d'achats responsables

Dès sa création, Foncière INEA a opté pour un mode de fonctionnement privilégiant l'externalisation. Les missions de management et de gestion administrative ont été confiées à GEST, société détenue par les dirigeants de Foncière INEA ; les gestions technique et administrative des immeubles sont assurées par cinq *property managers*. Enfin, les fonctions comptable, juridique et informatique ont été déléguées à des prestataires extérieurs. Dès lors, en tant que donneur d'ordre principal et conformément au concept de « responsabilité élargie », la Société se devait d'établir un cadre afin de garantir que les pratiques de ses partenaires et de ses prestataires soient conformes à son ambition sociale et environnementale.

a) Formaliser une démarche d'achats responsables

Des différentes chaînes de valeur dans l'activité de Foncière INEA, c'est sur celle liant la Société aux *property managers* (les gestionnaires de son parc immobilier) et aux *facility managers* (les prestataires qui interviennent sur ses immeubles) que Foncière INEA peut influencer le plus fortement sur les plans sociétal et environnemental. Du fait de sa taille, il aurait été plus compliqué d'imposer sa vision RSE aux promoteurs nationaux, par exemple, qui mènent de leur côté leur propre démarche. Dans le cadre de cette chaîne *asset managers/ property managers / facility managers*, Foncière INEA s'est lancée dans l'élaboration d'une charte Achats Responsables avec l'aide d'un prestataire spécialisé. Son ambition est de bâtir un cadre clair, éthique et partagé par la Société et les acteurs de l'exploitation de ses immeubles pour mettre en œuvre des pratiques d'achats responsables, économiquement performants et respectueux de l'environnement et des Hommes.

Les objectifs de la charte Achats Responsables :

- communiquer aux partenaires (les *property managers*) et aux prestataires (les *facility managers*) les attentes et les engagements de Foncière INEA en matière d'intégration du développement durable dans la pratique d'achats ;
- guider la mise en œuvre d'une démarche Achats Responsables impliquant Foncière INEA, ses partenaires et leurs prestataires ;
- poser le cadre de relations durables, transparentes et mutuellement bénéfiques entre les différents acteurs de la chaîne de valeur.

Définition de la vision :

Chez Foncière INEA, un achat responsable se définit par :

- une relation de confiance avec les partenaires et les prestataires dans un cadre éthique ;
- une prestation (ex. : entretien des espaces verts, nettoyage des locaux...), avec des impacts sociaux et environnementaux maîtrisés ;
- une gestion responsable des partenaires et des prestataires.

Concrètement, il s'agit d'améliorer la performance globale de Foncière INEA dans le cadre d'une relation mutuellement bénéfique ; d'intégrer et de valoriser la maîtrise des impacts sociaux et environnementaux dans la sélection des partenaires et des prestataires ; et enfin de définir un cadre éthique pour le suivi des prestataires.

Exemples d'attentes et d'engagements de Foncière INEA

Maîtriser ses impacts sociaux et environnementaux

- Foncière INEA attend de ses partenaires qu'ils intègrent dans la sélection de leurs prestataires les dimensions environnementales et sociales pertinentes au regard de leurs activités, en cohérence avec les critères définis en collaboration avec Foncière INEA.
- Foncière INEA attend des prestataires qu'ils prennent pleinement part à sa démarche Achats Responsables au travers du respect des critères sociaux et environnementaux portés par ses partenaires et de moyens adaptés pour limiter et améliorer leurs impacts sociaux et environnementaux.
- Foncière INEA s'engage auprès de ses partenaires à promouvoir l'intégration de critères RSE dans la sélection de leurs prestataires.

Entretenir des relations responsables

- Foncière INEA attend de ses partenaires qu'ils adoptent dans la sélection de leurs prestataires une approche du « coût global » intégrant les facteurs prix, qualité et RSE afin de sélectionner l'offre qui présente la plus haute performance globale.
- Foncière INEA attend des prestataires qu'ils mettent en place des contrôles pour vérifier la réalisation effective de leurs prestations dans les termes prévus par le contrat conclu avec le partenaire et qu'ils justifient ces contrôles.
- Foncière INEA s'engage à donner à ses partenaires les moyens financiers pour accomplir leurs missions en prêtant attention aux délais de règlement des honoraires de gestion et des autres frais.

Définir un cadre éthique pour le suivi des prestataires.

- Foncière INEA attend de ses partenaires qu'ils déclarent les situations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de leur relation.
- Foncière INEA attend des prestataires qu'ils remontent de manière volontaire toute situation de conflit d'intérêts.
- Foncière INEA s'engage à prévenir les conflits d'intérêts et les faits de corruption, ainsi qu'à mettre en place un dialogue constructif avec ses partenaires et leurs prestataires pour prévenir les comportements indésirables.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

Objectif : formalisation d'une démarche Achats Responsables courant 2017.

Résultat 2017 : lancement des travaux sur l'élaboration d'une charte Achats Responsables, qui ont abouti à la formalisation d'une vision et d'objectifs Achats Responsables.

Engagement 2018 : finalisation de la charte Achats Responsables avec la mise en œuvre opérationnelle de la vision pour atteindre les objectifs fixés.

b) Co-construire des critères RSE avec les *property managers*

Si Foncière INEA choisit ses gestionnaires d'immeubles, elle souhaite aussi avoir un droit de regard sur les « fournisseurs de rang 2 », autrement dit les entreprises sélectionnées par les *property managers* pour réaliser des prestations techniques ou de service sur ses immeubles. À ce titre, et dans le cadre de l'élaboration de sa charte Achats Responsables – mission menée par le Comité RSE qui regroupe notamment des représentants de *property managers* –, la Société a décidé d'établir avec ses partenaires une liste de critères RSE à retenir dans le choix des prestataires (les *facility managers*). Ces critères concernent notamment la santé et la sécurité des personnels intervenant sur les immeubles, les performances environnementales des produits utilisés et la gestion des déchets liés aux activités des prestataires.

Objectif : retenir des critères RSE pour choisir les entreprises intervenant sur les immeubles (les *facility managers*).

Résultat 2017 : évocation de critères dans le cadre des travaux sur l'élaboration de la charte Achats Responsables lors de réunions du Comité RSE.

Engagement 2018 : finalisation de la liste des critères RSE et application de ces critères avec la finalisation et la mise en œuvre opérationnelle de la charte Achats Responsables.

1.7.6.2 Engagement n° 8 : garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives

a) Élaborer une charte éthique

En 2017, Foncière INEA a lancé le chantier d'élaboration d'une charte éthique, en se concentrant dans un premier temps sur le volet des achats responsables. En 2018, elle élargira sa réflexion aux autres principes fondamentaux qui guideront ses comportements, tels que le respect des lois et des règlements, celui des personnes, la transparence, l'intégrité, etc. En adoptant une charte éthique adaptée à son métier et à son secteur d'activité, Foncière INEA souhaite montrer à ses clients et à ses partenaires qu'une entreprise durable est une entreprise éthique.

Objectif : formalisation d'une charte éthique en 2017.

Résultat 2017 : lancement des travaux sur le volet Achats Responsables de la charte éthique.

Engagement 2018 : finalisation de la charte éthique.

b) Assurer les conditions d'une gouvernance saine

Depuis sa création, Foncière INEA s'attache à respecter les dispositions légales et réglementaires qui régissent la gouvernance d'entreprise. Elle a adopté le Code AFEP-Medef comme référentiel, suivant en cela les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF). En appliquant ce code ⁽¹⁾, elle manifeste son engagement en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

À la suite de la revue annuelle de son fonctionnement en février 2017, le Conseil d'administration de la Société a jugé nécessaire de modifier sa composition pour renforcer l'équilibre hommes-femmes : aujourd'hui, cette enceinte compte plus de 40 % de femmes.

Toujours dans le respect des recommandations du Code AFEP-Medef, un cabinet d'avocats spécialisé a procédé en 2017 à une évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit. Le fonctionnement du conseil a ainsi été jugé « très satisfaisant » au regard du Code AFEP-Medef et des bonnes pratiques en la matière. Foncière INEA a tenu compte de propositions émises par l'évaluateur pour améliorer le fonctionnement de ses instances et soumettra par exemple au vote de la prochaine Assemblée générale le principe d'un versement des jetons de présence en fonction de la participation effective des Administrateurs aux séances du conseil.

Objectif : respect du Code AFEP-Medef.

Résultat 2017 : code respecté.

1.7.6.3 Engagement n° 9 : Mobiliser les parties prenantes dans la stratégie RSE de Foncière INEA

a) Le cas particulier du prestataire GEST

La société GEST est le principal prestataire de Foncière INEA. Ayant pour mission la gestion administrative et immobilière de la foncière, c'est dans la société GEST que sont regroupés les salariés qui travaillent au quotidien pour Foncière INEA.

À ce titre, même si juridiquement (troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce) l'absence de salarié au sein de la Société et de ses filiales l'en exonère, Foncière INEA mène chaque année une revue des indicateurs visés à l'article R. 225-105-1-I du Code de commerce,

(1) Foncière INEA n'applique pas les recommandations qui concernent :

- le Comité de sélection ou de nomination des membres du conseil et des dirigeants mandataires sociaux (le Conseil d'administration assure directement cette mission) ;
- le Comité de rémunération, jugé non applicable puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

liés à l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement, et les publie dans son rapport RSE.

Il est donné ci-après les principaux indicateurs sociaux concernant les salariés hors dirigeants de GEST pour l'exercice 2017.

Fin 2017, la Société compte 4 salariés, 2 hommes et 2 femmes, comme en 2016, tous 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 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.

Les rémunérations sont supérieures à la grille salariale fixée par la convention collective.

La société 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.

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 2017.

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. En 2017, aucun salarié n'a souhaité bénéficier de formation professionnelle.

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).

b) Création d'un Comité RSE composé de parties prenantes

Afin de donner suite aux échanges qu'elle avait eus avec ses parties prenantes lors des travaux de formalisation de sa démarche RSE en 2016, Foncière INEA a créé un Comité RSE. Cette structure a vocation à suivre la mise en œuvre de sa feuille de route et à identifier de nouvelles actions dans le cadre des engagements pris. Sa composition reflète l'importance des parties prenantes, et surtout des *property managers*, dans l'application de la stratégie RSE de la Société. L'adhésion et les apports des « property », bras armés de Foncière INEA sur le terrain, sont indispensables pour la déclinaison opérationnelle de la stratégie RSE. Le comité accueille aussi un partenaire de la Société, qui l'accompagne depuis 2012 dans sa réflexion sur l'efficacité énergétique. Si c'est opportun et selon les thématiques abordées, des intervenants extérieurs peuvent être conviés aux réunions du comité.

Composition du Comité RSE

- Karine Dachary, Directeur général adjoint de Foncière INEA.
- Louise Mathieu, Contrôleur financier de Foncière INEA.
- Mathieu Kucharsky, Asset manager chez Foncière INEA.
- Hugh Willaume, Directeur opérationnel d'Advenis (*property manager*).
- Karl Brichteau, Dirigeant-fondateur de Solaris (*property manager*).
- Serge Ventura, Consultant chez Atawao (partenaire de Foncière INEA pour la mesure de la performance énergétique du parc immobilier et la mise en place des annexes environnementales).

Objectif : définir la composition et les missions du Comité RSE en 2017.

Résultat 2017 : le Comité RSE est constitué et opérationnel. Quatre réunions tenues, dont deux consacrées à l'élaboration de la charte Achats Responsables, avec des ateliers collaboratifs animés par un représentant de Buy Your Way, cabinet spécialisé dans les achats responsables. C'est grâce aux travaux du Comité RSE qu'a été prise la décision d'automatiser la mesure de la performance énergétique des immeubles de Foncière INEA, avec l'adoption de la solution d'iQSpot.

c) Information et sensibilisation des parties prenantes

La sensibilisation des parties prenantes aux thématiques RSE, primordiale en début de processus pour obtenir leur adhésion, reste indispensable tout au long de la démarche RSE pour maintenir leur mobilisation. Cela implique, pour Foncière INEA, de communiquer avec ses parties prenantes. Elle le fait avec ses locataires dans le cadre des engagements 4, 5 et 6 de sa feuille de route. Il doit en être de même avec ses Administrateurs et avec son public au sens large. La Société dispose à cet effet de différents leviers : les Conseils d'administration, son rapport RSE, sa *newsletter* et son site internet.

Objectifs : publier un rapport RSE chaque année ; aborder les thèmes RSE dans la *newsletter* ; mettre la RSE à l'ordre du jour du Conseil d'administration.

Résultats 2017 : publication du rapport RSE 2016 ; thématique de la RSE abordée dans de nombreux articles de la *newsletter*, ainsi que lors du Conseil d'administration de Foncière INEA de décembre 2017 dans le cadre du projet d'émission d'un Euro PP Green.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS
RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :
RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

d) Participer aux activités sectorielles RSE

Dans le cadre de sa stratégie RSE, Foncière INEA nourrit sa réflexion, notamment en se montrant active auprès d'associations engagées dans le domaine environnemental. Elle est ainsi membre, depuis mars 2016, de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), chargé de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. Entre autres actions, cette structure recense les performances énergétiques du patrimoine de ses membres pour alimenter sa base de données à partir de laquelle elle établit chaque année un baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires. Parallèlement, l'OID a mis en place différents groupes de travail auxquels participent Foncière INEA : un groupe Mesure, par exemple, au sein duquel les membres échangent sur les méthodologies de collecte des consommations et un groupe Réglementaire pour partager sur les évolutions réglementaires en matière de RSE dans le secteur immobilier.

Par ailleurs, Foncière INEA a signé en octobre 2017 la Charte pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires publics et privés, élaborée dans le cadre du Plan Bâtiment Durable ⁽¹⁾. En étant signataire de la version 2017 de la charte, elle confirme que la recherche de la performance énergétique et de l'innovation environnementale est dans son ADN, et renforce son implication dans les initiatives en matière de RSE.

Objectif : participer aux travaux de l'OID.

Résultat 2017 : participation de Foncière INEA à différentes réunions de l'OID, notamment sur les indicateurs et le baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires (invitation d'un représentant de la société Atawao à un groupe de travail, sur le conseil de Foncière INEA).

1.7.7 MÉTHODOLOGIE

1.7.7.1 Périmètre du reporting

Données sociétales

Les données publiées concernent Foncière INEA.

Données environnementales

Pour la sixième année consécutive, Foncière INEA a confié à un cabinet spécialisé (Atawao Consulting) 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, a été menée auprès de tous les locataires des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2017.

Le taux de retour en surface s'élève à 81 % en 2017.

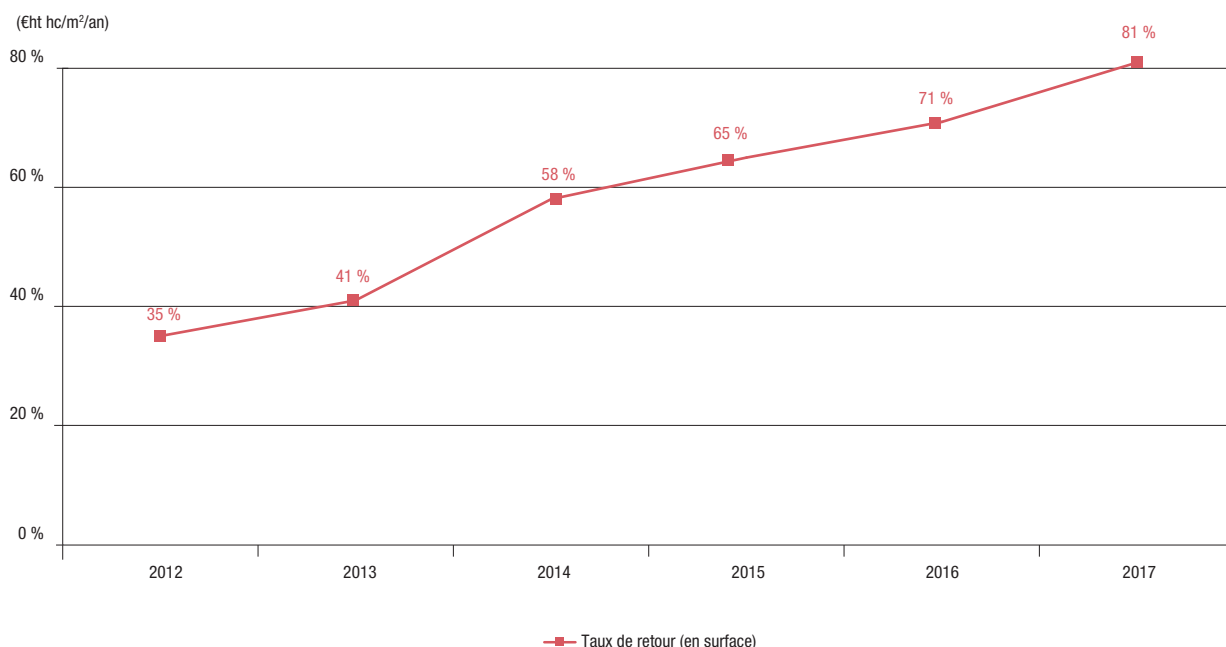
(1) Le Plan Bâtiment Durable est rattaché à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère de la Transition écologique et solidaire et du ministère de la Cohésion des territoires.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :
RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

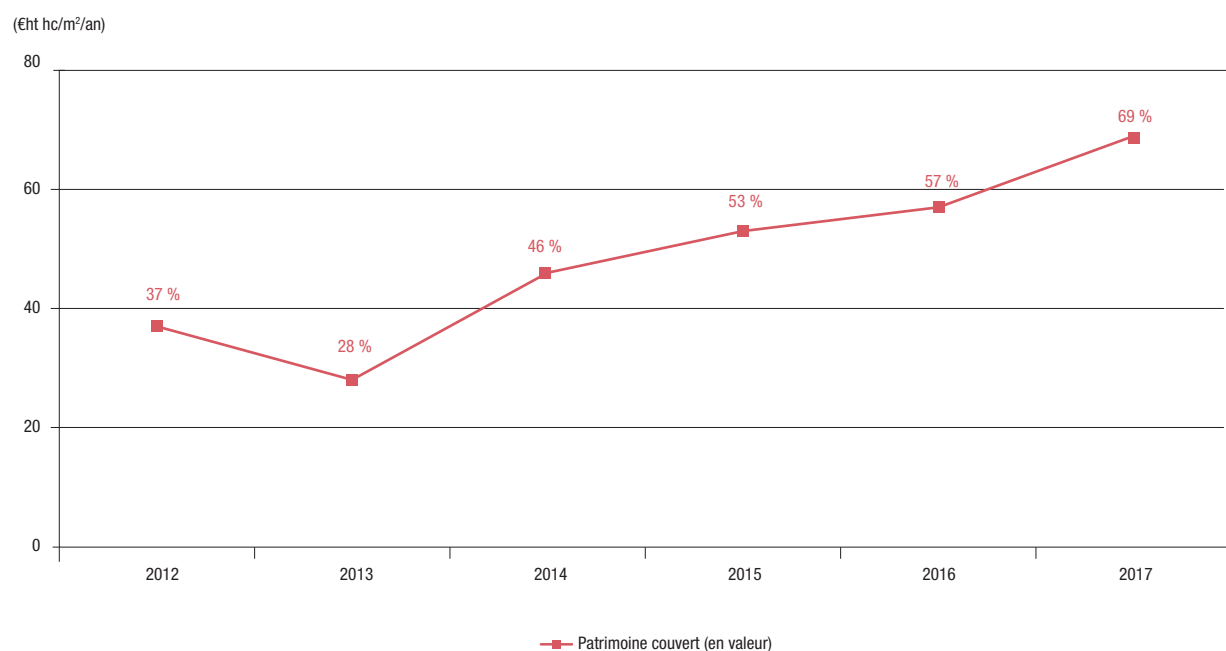
Il est en constante progression depuis la mise en œuvre de cette campagne annuelle :

ÉVOLUTION DU TAUX DE RETOUR



Les données présentées dans ce rapport portent sur un échantillon final de 39 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 69 % en valeur du patrimoine détenu en propre et en exploitation au 31 décembre 2017.

ÉVOLUTION DU TAUX DE L'ÉCHANTILLON RETENU POUR LE CALCUL DES CONSOMMATIONS



PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :

RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

1.7.7.2 Période de reporting

Les données présentées concernent l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017.

Les données collectées portaient sur les consommations d'énergie (électricité, gaz et réseau de chaleur) et d'eau pour la période novembre 2016 à novembre 2017. Les informations collectées relatives au traitement des déchets ne permettent pas d'élaborer une analyse de ce sujet.

En 2017, nous avons pour 3 immeubles (Lormont et Clara A&B) utilisés les données enregistrées via les capteurs iQSpot.

1.7.7.3 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, complété par le décret n° 2016-1138 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière environnementale.

Les points suivants des décrets 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 ;
- les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire.

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. À ce titre, il est précisé que Foncière INEA n'a jamais eu à constituer une quelconque provision ou garantie au titre d'un risque environnemental (*cf.* comptes annuels publiés).

1.7.7.4 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 au 31 décembre 2017.

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 et accrédité par le Cofrac sous le n° 3-1341 (liste des implantations et portée disponible sur www.cofrac.fr), nous avons effectué un examen des informations sociales, environnementales et sociétales publiées au paragraphe 1.7 du Document de référence 2017 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 du Directeur général Adjoint de Foncière.

INEA conformément au document « Enrichissement du rapport RSE 2017 Synthèse méthodologique », ci-après nommé « les procédures de reporting », consultable au siège de Foncière INEA, et dont une synthèse est intégrée dans le Document de référence 2017 sous forme de note méthodologique.

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 le 12 février 2018 et la signature de notre rapport pour une durée d'environ une semaine, par une équipe de deux vérificateurs. Nous avons conduit 2 entretiens lors de 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 méthodologique figurant dans le Document de référence 2017.

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 2017 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 permettant de conclure sur le fait 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 des informations consolidées à tester ⁽¹⁾ et détermination de la nature et de l'étendue des tests à mener en prenant en considération leur importance au 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 détail 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 % à 56 % des données quantitatives environnementales de l'échantillon retenu pour la publication des données quantitatives dans le Document de référence.

- 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 :

- Foncière INEA a réalisé un travail important pour structurer sa démarche RSE qui devient maintenant un axe formel de sa stratégie ;
- il est à noter, comme précisé dans la note méthodologique que les données quantitatives peuvent faire l'objet d'estimation selon des modalités définies ;
- poursuivre les efforts relatifs à la collecte des éléments de preuves afin d'améliorer la fiabilité des indicateurs, tout en s'efforçant également d'élargir l'échantillon retenu pour la production des données.

(1) Informations environnementales : répartition des immeubles selon les différentes normes construction ou labellisations/certifications, consommation d'énergie primaire par m², consommation d'énergie finale répartie par type d'énergie, consommation d'énergie finale par m², émissions de gaz à effet de serre, émissions de gaz à effet de serre par m², consommation d'eau, consommation d'eau par m² et les informations qualitatives relatives à la définition de la feuille de route RSE à l'horizon 2020 et les engagements 1, 2, 4, 6, 7 et 9.
Informations sociétales : les engagements 2, 3, 5, 7, 8 et 9.

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, les informations omises sont assorties d'explication.

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 par Foncière INEA dans son Document de référence 2017.

À Puteaux, le 9 mars 2018

Pour Bureau Veritas

Jacques Matillon

Vice-Président

1.8 FACTEURS DE RISQUES

Foncière INEA, conformément à ses obligations, a procédé au titre de l'exercice 2017 à une revue des risques qui pourrait 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 risque significatif hormis ceux qui sont mentionnés ci-dessous et indiqués sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 figurant en page 87 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.

La Société fournit dans le présent chapitre, conformément à l'article L. 225-100-1 3° du Code de commerce, une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle se trouve confrontée et qu'elle juge significatifs, à savoir :

- risques opérationnels et environnementaux principalement inhérents à 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 (avec aussi une mention page 39 ci-dessous sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique comme le requiert le nouvel article L. 225-100-1 4° du Code de commerce bien que ce risque ne soit pas significatif au regard des activités de Foncière INEA).

La Société a ici exclu les risques qui ne sont pas pertinents pour ses activités du 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.

1.8.1 RISQUES OPÉRATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX

Risques liés à l'environnement économique

Si les aléas conjoncturels liés à l'évolution du contexte économique national (et international) peuvent impacter le marché locatif dans lequel opère Foncière INEA (et donc avoir un effet négatif sur son activité, ses résultats financiers et à terme sa rentabilité), la Société est protégée en grande partie contre ce risque, grâce à :

- son niveau de croissance régulière ;
- sa connaissance et son suivi constant des tendances et fluctuations du marché immobilier, lui permettant d'anticiper ou de différer ses opérations de développement ;
- sa stratégie prudentielle en matière locative consistant à sélectionner des candidats locataires solides sur le plan de la solvabilité. Précisons à toutes fins utiles que son portefeuille locatif est diversifié (réparti sur une vingtaine de secteurs d'activité différents) et que 71 % des entreprises locataires dégagent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros.

Par ailleurs, la Société a toujours veillé à ce qu'aucun contrat de location ne représente à lui seul plus de 5 % des revenus locatifs attendus annualisés, ce qui exclut tout risque de dépendance à l'égard d'un locataire. Les biens offerts à la location sont pour la plupart des actifs immobiliers neufs, répondant aux meilleurs standards environnementaux. Ils sont implantés pour la plupart dans des zones où la demande locative s'exprime (centres-villes ou zones tertiaires établies ou en fort développement dans les principales métropoles régionales). Enfin lorsque la Société prend position sur des immeubles à construire et à commercialiser (VEFA peu ou partiellement commercialisées), elle négocie la plupart du temps auprès des promoteurs des garanties locatives visant à couvrir sur une période déterminée (majoritairement 12 mois) l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non-commercialisation de l'immeuble à sa livraison.

Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de Foncière INEA et à la politique d'acquisition de la Société

Le risque lié à l'environnement concurrentiel est présent dans les métiers d'INEA, puisque la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs professionnels. Il pourrait avoir un impact défavorable sur l'activité de la Société et faire peser des incertitudes sur ses objectifs de croissance.

Il est cependant maîtrisé du fait de :

- la politique d'investissement mise en œuvre par Foncière INEA dès l'origine, principalement axée sur le secteur de l'immobilier de bureaux qui constitue la catégorie d'actifs immobiliers la plus résiliente et la plus plébiscitée par les investisseurs (cf. partie Marché page 13 des présentes) ;
- la répartition des investissements dans les principales métropoles régionales, les plus dynamiques économiquement et de la signature de baux avec des entreprises opérant dans une vingtaine de secteurs d'activités différents – ces deux situations entraînant une dispersion géographique et sectorielle du risque locatif.

Risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier

Le risque lié à l'expertise du patrimoine immobilier peut impacter la valorisation des actifs. Rappelons cependant que Foncière INEA fait expertiser deux fois par an l'ensemble de son patrimoine immobilier livré par deux sociétés d'expertise indépendantes l'une de l'autre, ce qui fournit « deux regards experts différents » : BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise. Il est fait renvoi pour le périmètre d'expertise au 31 décembre 2017 et pour la méthodologie utilisée par les experts immobiliers au rapport condensé des experts qui figure page 174 et suiv. au paragraphe 8.3 du présent Document de référence. 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.

Foncière INEA ne peut pas garantir que ces expertises qui sont des estimations, reflètent à tout moment la valeur de marché exacte des immeubles. Cependant, le patrimoine immobilier de la Société est en amélioration constante (en termes de standards environnementaux), ce qui constitue un facteur de résistance en période de crise.

La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 76 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

Risques liés aux contrats de prestations de services conclus avec les sociétés GEST et Bagan AM

La Société ne peut certes pas exclure un 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 reconduit en 2017 pour 2 ans.

La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces contrats est susceptible d'intervenir avant fin décembre 2018 (pour GEST) et fin mars 2019 (pour Bagan AM). Foncière INEA, en cas de résiliation pour manquement de l'une ou l'autre des parties contractantes ou en cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, supportera des coûts supplémentaires de remplacement/formation de prestataires de services de substitution/ou de mise en place en interne d'une équipe assurant lesdites prestations. Le cas échéant, elle pourra en outre subir 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.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers

La sensibilité à ce risque est relativement faible dans la mesure où le management de Foncière INEA analyse régulièrement le patrimoine de la Société et sait « pointer » les petites lignes de son portefeuille dont l'arbitrage s'effectue dans de bonnes conditions de rentabilité – démontrant ainsi la liquidité desdits actifs. Rappelons que le patrimoine social est composé très majoritairement de bureaux (82 % de son patrimoine), la typologie d'actifs la plus recherchée par les investisseurs.

Le fait d'investir dans des actifs neufs répondant aux dernières normes environnementales prémunit en outre Foncière INEA contre le risque d'obsolescence – et donc d'absence de liquidité – de son patrimoine.

1.8.2 RISQUES RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRAUX (JURIDIQUES, IMMOBILIERS, RISQUES LIÉS AUX LITIGES) ET RISQUES FISCAUX

Risques réglementaires généraux

Risques juridiques et immobiliers

Foncière INEA est soumise dans le cadre de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers à un ensemble de réglementations qui lui sont applicables et notamment sur le plan juridique la réglementation relative aux baux commerciaux, la réglementation immobilière touchant à la construction de bâtiments, à l'urbanisme, à l'environnement et au développement durable, ainsi qu'à la santé publique et à la sécurité. Toutes

modifications substantielles de ces réglementations susceptibles de donner lieu à de nouvelles contraintes pour la Société comme toute irrégularité commise dans l'application desdites réglementations peuvent impacter de manière négative les résultats de Foncière INEA (sa situation financière, voire son image).

Ces risques sont cependant atténués du fait de la stratégie d'investissement de la Société qui acquiert la plupart de ses immeubles dans le secteur « du neuf » répondant aux dernières normes environnementales. Pour ses immeubles à rénover, la Société sélectionne des entreprises de travaux de premier plan qui ont fait leurs preuves en matière de conception et de réalisation d'ouvrages (structures et matériaux de la meilleure qualité, délais et budgets de réalisation maîtrisés). Par ailleurs, pour les opérations de construction neuve, la Société sait négocier des contrats la prémunissant des risques de construction pendant et après les travaux (retards de livraison, malfaçons, surcoûts, etc.) via des polices d'assurance construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages ».

Précisons enfin que les gestionnaires du patrimoine de Foncière INEA sont des professionnels expérimentés qui veillent au respect de la réglementation et alertent le cas échéant la Société de toutes mesures à envisager pour se conformer aux dispositions légales.

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Comme toute autre structure, Foncière INEA peut être confrontée, dans le courant de son quotidien, à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, d'administrations ou de tiers. Elle sait pouvoir s'appuyer s'il le faut sur des avocats spécialisés par nature de contentieux.

Cependant, elle déclare qu'à sa connaissance (sauf l'action judiciaire qu'elle a elle-même introduite en demande de mise en conformité des bâtiments livrés au CCTP ou à défaut de dommages-intérêts dans le cadre de l'opération Montpellier Espace Concorde), il n'existe à son encontre aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, qui soit en suspens ou dont elle serait 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.

Risques fiscaux

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 pour ses filiales, détenues directement ou indirectement à 95 % au moins, 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, 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 y ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime.

En cas de sortie définitive 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 y 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 courait 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 (à défaut, la sortie à la fin de l'exercice est définitive). Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sauf les plus-values immobilières qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats, taxées au taux de 19 %. 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. Si le seuil de 60 % devait être dépassé une nouvelle fois au cours de ces périodes, la sortie du régime serait définitive ;

- 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 % du capital, 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 conformité avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à ce jour à être redevable de cette imposition. Néanmoins, le respect de cette obligation ne peut être garanti 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.

Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ils sont induits par les mesures particulières mentionnées au paragraphe relatif aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC (paragraphe 1.8.2 ci-avant aux alinéas a) et b)).

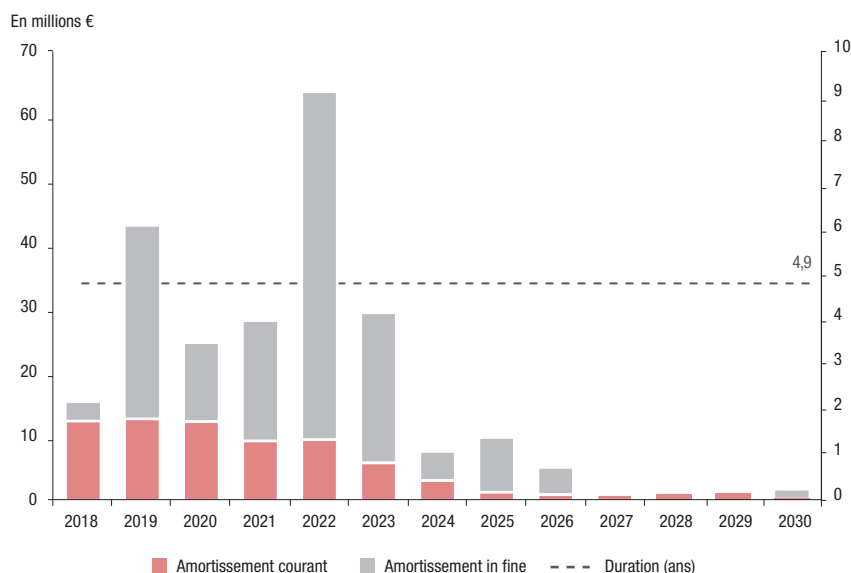
1.8.3 RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

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 2017 pages 87 du présent Document de référence ;
- aux notes 2.2.8 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2017 précités figurant en page respectivement 85 et 100 suivantes ;
- s'agissant plus particulièrement du risque de liquidité, il est expressément fait référence à la présence de *covenants* financiers sur les emprunts bancaires de la Société, au tableau de la note 14 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2017 figurant en page 100 des présentes qui donne toute information utile à ce sujet ;
- il est précisé à ce sujet que 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 bancaires.

Au 31 décembre 2017, il n'existe pas d'échéance significative de remboursement avant 2019.

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



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.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIÈRE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2017 RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

1.8.4 RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La Société déclare, au titre des prescriptions de l'article L. 225-100-1 4° du Code de commerce concernant les risques financiers liés aux effets du changement climatique, qu'elle maîtrise ce risque grâce à sa performance en matière de consommation énergétique qui découle en grande partie de sa stratégie d'investissement, ciblée sur des actifs neufs.

En faisant l'acquisition d'immeubles neufs, Foncière INEA accepte le risque que comporte l'innovation technique, désireuse avant tout de bénéficier des derniers procédés de construction et de conception intégrant les impératifs de réduction de l'empreinte carbone et de frugalité énergétique.

La livraison de ces nouveaux immeubles permet ainsi d'influencer positivement la trajectoire carbone globale du portefeuille de Foncière INEA.

Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au paragraphe 1.7 page 17.

1.8.5 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.

1.9 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIÈRE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2017 RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Nous vous précisons tout d'abord que les informations sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société (antérieurement actées dans le 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) ont été transférées (à la suite de l'Ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 qui a supprimé ledit rapport) dans le rapport de gestion annuel du conseil. Elles se limitent dorénavant aux « principales caractéristiques desdites procédures dans le domaine de l'information comptable et financière (exclusivement) ».

Aussi, en prescription de l'article L. 225-100-1 du Code de commerce (tel que modifié par l'Ordonnance précitée), nous vous informons que les principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques appliquées par Foncière INEA (au cours de l'exercice 2017) relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable reposent tout d'abord sur la mise en place au sein de la Société d'une organisation comptable et financière totalement intégrée au système de contrôle opérationnel adopté par Foncière INEA.

Les procédures de contrôle sont suivies par la Direction générale en lien avec l'ensemble des différents acteurs du contrôle interne qui sont tous animés d'un objectif commun : parvenir à une complète fiabilisation des informations comptables et financières de la Société.

Les processus mis en place tendent à ce que :

- les pratiques et activités soient, à tous niveaux, respectueuses des statuts de la Société, des lois, réglementations, normes professionnelles notamment comptables et financières qui lui sont applicables et qu'elles correspondent aux instructions et orientations fixées par les organes sociaux ;
- les données comptables et financières publiées en externe (comme en interne d'ailleurs) soient le reflet sincère et exact de l'activité de la Société et de sa situation économique.

Foncière INEA, qui ne possède aucun moyen humain comme matériel pour assurer sa gestion, s'appuie à cette fin sur la société GEST.

La société GEST prépare et met en place, pour le Conseil d'administration de Foncière INEA, un suivi analytique des états comptables et des états prévisionnels, présenté sur une base trimestrielle sous la forme de rapports, condensés ou détaillés (qui sont aussi remis au Comité d'audit). Ce travail permet de contrôler l'information comptable produite par les services externes.

GEST présente aussi des états trimestriels sur l'activité et des états mensuels sur la trésorerie.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIÈRE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2017 RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Elle fournit des informations sur les principaux indicateurs clés tels qu'activité commerciale, patrimoine immobilier (état descriptif, acquisitions/cessions, locations et travaux), endettement financier de la Société (état, propositions d'optimisations possibles, négociations en cours, trésorerie, prévisions de trésorerie, engagements hors bilan) et des états de suivi sur les thématiques ci-dessous :

- 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.

Il est en outre établi chaque année avant la clôture de l'exercice en cours un budget initial pour l'année suivante et un budget révisé pour l'année en cours qui sont validés (ou complétés) par le Conseil d'administration.

Dans le cadre du processus budgétaire, il est fait usage d'outils spécifiques tels que des logiciels de gestion de la dette et de modélisation du patrimoine.

Il est tenu compte en outre des problèmes et décisions prioritaires concernant l'activité et les perspectives de la Société, ses besoins d'investissements, les contentieux éventuels auxquels elle est engagée, etc.

Ces divers éléments alimentent les analyses et participent au traitement efficace du contrôle interne comptable et financier au sein de Foncière INEA.

Rappelons que la Direction générale gère la communication financière de la Société (notamment chiffres clés, Bourse, résultats, informations réglementées, communiqués, *newsletters*, labels et certifications, etc.).

Elle contrôle et valide (avant téléchargement sur le site internet de la Société www.fonciere-inea.com) tous les contenus à publier en respectant les recommandations de l'AMF visant à la diffusion d'une information exacte, précise et sincère.

Son objectif est que l'information publiée sur son site soit la plus complète possible, équilibrée dans sa présentation, facile d'accès, à jour et archivée pendant un délai adéquat (au moins 5 ans).

Sur le plan de l'enregistrement comptable des flux attachés aux opérations de la Société, celui-ci est effectué par un cabinet d'expertise comptable (externe à la Société) indépendant dont l'équipe dédiée à Foncière INEA saisit les données telles qu'elles sont transmises par la Société et opère les traitements comptables dans le strict respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur.

L'équipe dirigeante est en contact permanent avec le cabinet comptable. Celui-ci est chargé de l'édition des comptes sociaux et consolidés annuels de Foncière INEA. Il 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.

Les projets de comptes annuels consolidés et sociaux sont remis avec leurs annexes aux dirigeants et aux membres du Comité d'audit, avant la séance du Conseil d'administration appelé à statuer sur lesdits comptes.

Le Comité d'audit est un vecteur important dans le processus de gestion des risques et de contrôle interne dans le domaine comptable et financier puisque celui-ci relève plus particulièrement de sa mission légale.

Il effectue sa revue des états financiers avant la séance du conseil d'arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) et avant celle attachée aux comptes semestriels.

Le Comité d'audit s'appuie à cette fin sur le « 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 édite une liste des principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne et inclut un questionnaire relatif au contrôle interne et financier qui constitue un référentiel dans son travail d'audit.

Cet outil lui permet d'orienter ses divers contrôles autour des thématiques essentielles en matière de contrôle interne et de gestion des risques dans le domaine comptable et financier, compte tenu de la structure et des activités de la Société. Il « pointe » toutes les questions mentionnées dans le Guide susceptibles de s'appliquer à Foncière INEA et vérifie au cas par cas les pratiques propres à Foncière INEA.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIÈRE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2017 RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Le Comité d'audit reçoit tous les documents et informations nécessaires pour effectuer cet audit préparatoire aux séances du conseil. Il s'entretient (en dehors de la présence des dirigeants) avec les Commissaires aux comptes. Il est destinataire d'un rapport complémentaire établi à son attention par ces derniers. Ce document qui porte tant sur l'audit des comptes annuels que consolidés fournit une information sur les principaux risques d'audit identifiés et les réponses apportées par les procédures d'audit ainsi que toutes déficiences significatives qui auraient pu être détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable. Il lui permet ainsi de renforcer de son côté ses points de contrôle.

Les états financiers, une fois validés par le Comité d'audit, sont ultérieurement examinés par le conseil et arrêtés par celui-ci. Le Comité d'audit ne manque pas d'émettre tout avis à destination du conseil pour améliorer les systèmes de contrôle mis en place.

Enfin, le Comité d'audit vérifie que l'ensemble des supports de la communication financière de la Société soit publié sur le site internet de la Société (et accessible pendant une durée minimale de 5 ans).

Par ailleurs, les comptes de Foncière INEA sont audités par un collège de Commissaires aux comptes (issus de cabinets d'audit de premier plan) qui, sans être partie prenante dans les dispositifs précités, met en œuvre (dans des délais satisfaisants et en tous cas préalables à la communication au marché des résultats et des comptes), leurs diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalie significative.

En outre, dans le cadre de la réforme européenne de l'audit, les rapports de certification des comptes émis par les Commissaires aux comptes sont plus développés. Ils indiquent le cas échéant les éléments ayant nécessité une attention particulière de leur part dans le cadre de leur mission d'audit des comptes et fournissent une explication sur la mesure dans laquelle le contrôle légal des comptes a été considéré comme permettant de déceler les irrégularités, notamment la fraude.

Ils peuvent formuler une opinion (pour incertitude par exemple, lorsqu'ils n'ont pas pu mettre en œuvre toutes les procédures d'audit nécessaires pour fonder leur opinion sur les comptes et que les incidences sur les comptes des limitations à leurs travaux ne peuvent être clairement circonscrites ou que la formulation d'une réserve n'est pas suffisante pour permettre à l'utilisateur des comptes de fonder son jugement en connaissance de cause).

Les Commissaires aux comptes remettent au Comité d'audit, au plus tard à la date de présentation du rapport de certification au Conseil d'administration, un rapport dont l'objectif est de renforcer la valeur du contrôle légal des comptes en améliorant la communication entre les CAC et le Comité d'audit.

Ces nouvelles normes d'exercice professionnel sont autant de garanties supplémentaires pour alerter le cas échéant sur toutes déficiences significatives dans le système de contrôle interne comptable et financier et trouver les mesures appropriées pour y remédier.

Le dispositif du contrôle interne comptable et financier s'applique de la même manière à la société Foncière INEA et à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation ainsi que par précaution à la SNC Bagan (dont Foncière INEA détient 32,85 % du capital et qui n'est en principe pas visée par cette disposition).

Foncière INEA n'a déploré aucune fraude ou irrégularité comptable au cours de l'année 2017. Elle reste concentrée sur la fiabilisation de ses procédures de contrôle afin d'extraire des états comptables et financiers qui retracent la réelle situation économique de la Société.

Elle rappelle cependant que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue l'élimination définitive de tous risques.

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2

2.1 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ	44	2.6 COMPOSITION ET CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	51
2.1.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)	44	2.6.1 Composition du Conseil d'administration/ représentation hommes/ femmes équilibrée	51
2.1.2 Mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) et censeurs	45	2.6.2 Code de gouvernement d'entreprise	54
2.1.3 Comité d'audit	46	2.6.3 Convocations et informations des membres du Conseil d'administration	54
2.1.4 Proposition de jetons de présence au Conseil d'administration (censeurs et Comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 2018	46	2.6.4 Fréquence des réunions du Conseil d'administration	55
2.2 GOUVERNANCE	47	2.7 COMITÉ SPÉCIALISÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LE COMITÉ D'AUDIT	55
2.2.1 Liste des mandats des organes d'administration et de direction de la Société ainsi que des censeurs (article L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	47	2.7.1 Mission du comité	55
2.3 CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSÉE ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DÉTENANT PLUS DE 10 % DES DROITS DE VOTE ET UNE FILIALE	50	2.7.2 Composition du Comité d'audit	56
2.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	50	2.7.3 Rémunération du Comité d'audit	56
2.5 MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	51	2.7.4 Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2017	56
		2.7.5 Évaluation annuelle du Conseil d'administration et du Comité d'audit – Évaluation formalisée (triennale) par un Tiers	57
		2.7.6 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	58
		2.7.7 Expiration de mandats de Commissaires aux comptes/proposition de renouvellement	58

Nous vous précisons que l'Ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 (qui a modifié l'article L. 225-37 du Code de commerce) a supprimé le 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.

Les informations que ce rapport contenait restent cependant en vigueur et sont transférées soit dans le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration soit (pour la majeure partie d'entre elles) dans un nouveau document (prévu par l'article L. 225-37 précité) dénommé « rapport sur le gouvernement d'entreprise » (RGE). Celui-ci est, en application de cette nouvelle réglementation, à joindre au rapport de gestion annuel du Conseil d'administration ou à rattacher « dans une section spécifique » de ce dernier.

Le présent rapport sur le Gouvernement d'entreprise, objet de ce chapitre 2 constitue donc une section spécifique du rapport de gestion du Conseil d'administration et contient l'ensemble des informations qui sont visées à l'article L. 225-37-2 et dans les trois nouveaux articles créés à la suite de ce dernier (par l'Ordonnance du 12 juillet 2017), à savoir les articles L. 225-37-3 à L. 225-37-5 du Code de commerce.

Ces informations y sont intégrées en suivant l'ordre prescrit par le nouvel article L. 225-37-4 du Code de commerce (sauf ordre différent, exceptionnellement, pour maintenir une bonne cohérence dans la structure du présent Document de référence et éviter un « éparpillement » d'éléments « se croisant »).

Il s'agit ici de conserver au Document de référence la meilleure « lisibilité » possible.

Dès lors, les lecteurs ne s'étonneront pas que la structure du Document de référence, au titre de l'exercice 2017, présente des modifications par rapport au précédent Document de référence (exercice 2016), principalement de forme. Le fond reste en majeure partie identique sauf allègement dans certains développements prévus par l'Ordonnance précitée.

2.1 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ (PAR UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLÉE OU PAR UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLANTE) AUX MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS), MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), AUX CENSEURS ET AUX MEMBRES DU COMITÉ D'AUDIT – ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE VERSES AU BÉNÉFICE DE CES DERNIERS AU COURS DE L'EXERCICE 2017 – ARTICLE L. 225-37-3 DU CODE DE COMMERCE)

L'article L. 225-37-3 du Code de commerce requiert qu'il soit mentionné en premier lieu les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux (exécutifs ou non) avant de fournir la liste des mandats et fonctions exercés par ces derniers. Nous respectons cette exigence.

Aucune résolution ne sera présentée par le conseil à la prochaine Assemblée (comme le requiert la vingt-sixième recommandation du Code AFEP-Medef en cas d'existence d'une rémunération d'un mandataire social exécutif) au titre du « vote ex ante » du fait que la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants mandataires sociaux (comme indiqué ci-dessous).

Aucune société « contrôlée » par Foncière INEA et aucune société « contrôlante » ne verse de rémunération et d'avantage, de quelque nature que ce soit, aux mandataires sociaux exécutifs ou non exécutifs.

2.1.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, respectivement Président-Directeur général et Directeur général délégué, Administrateurs, seuls mandataires sociaux dirigeants de Foncière INEA, n'ont perçu au titre de l'exercice 2017 (à l'instar de tous les précédents exercices sociaux) aucune rémunération ni jeton de présence du chef de leurs mandats de Président-Directeur général et Directeur général délégué au sein du Conseil d'administration de Foncière INEA.

Ils sont tous deux rémunérés par la société GEST SAS (en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs (Dirigeants) de celle-ci), laquelle, facture Foncière INEA au titre des différentes prestations de services qu'elle rend à cette dernière (voir le paragraphe 8.2.1 en page 172 « Contrat de prestation de services avec GEST SAS » ainsi que le paragraphe 7.4 « rapport spécial des Commissaires aux comptes » page 169 du présent Document de référence), étant précisé que ce contrat ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

Les règlements versés par Foncière INEA à GEST SAS au titre du contrat précité ressortent pour les deux derniers exercices à :

- exercice 2016 : 3 202 693 euros ;
- exercice 2017 : 2 963 893 euros.

GEST SAS a souscrit une garantie « décès » auprès de Generali pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle au titre de l'exercice 2017 de 3 656,63 euros.

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, es-qualités, n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société et/ou de toute société de son groupe et aucune action de performance de Foncière INEA et/ou de toute société de son groupe (aucune d'entre elles n'ayant émis/créé d'actions de performance comme d'options de souscription ou d'achat d'actions). Ils ne bénéficient d'aucun avantage en nature de la part de Foncière INEA ou de toute société de son groupe.

Foncière INEA ne souscrit à aucun régime de retraite complémentaire pour chacun d'entre 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 exécutif.

Du fait de l'absence de toute rémunération, de tout jeton de présence et/ou avantage versé aux mandataires sociaux exécutifs (dirigeants), seul le tableau n° 11 est ci-dessous reproduit, les autres tableaux n'étant pas applicables.

Depuis le 7 décembre 2006, les mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) de Foncière INEA bénéficient d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, souscrite par GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 584,97 euros TTC pour l'exercice 2017 (refacturée à Foncière INEA).

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	non	oui	non
Dirigeants mandataires sociaux								
Philippe Rosio Président-Directeur général Début mandat en cours : 17/05/2017 Fin mandat : AGO appelé à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲
Arline Gaujal-Kempler Directeur général délégué Début mandat en cours : 17/05/2017 Fin mandat : AGO appelé à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2017 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

2.1.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS) ET CENSEURS

Les mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) sont : la société Sipari (représentée par Monsieur Pierre Adier) et les sociétés Macif (représentée par Monsieur Daniel Fruchart), MM Puccini (représentée par Monsieur Francis Martin), et Serimnir SA (représentée par Madame Mathilde Chartier), ces trois dernières sociétés étant chacune membre du Comité d'audit.

Madame Hélène Martel-Massignac, Administrateur, est décédée en janvier 2018. Pour la remplacer, le conseil du 6 février 2018 a coopté Madame Dominique Potier Bassoulet pour la durée restante du mandat de Madame Martel-Massignac (cette cooptation sera soumise à ratification de la prochaine Assemblée).

Messieurs Jean Belmudès et Eric Grabli sont quant à eux Censeurs.

Au cours de l'exercice 2017 (comme précédemment), les membres du Conseil d'administration mandataires sociaux non exécutifs ainsi que les Censeurs n'ont reçu aucune rémunération, aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance de la Société et/ou de toute société de son groupe. De ce fait, seul le tableau standardisé numéro 3 recommandé par l'AMF est ci-après renseigné, les autres tableaux n'étant pas applicables.

Ils ne perçoivent que des jetons de présence dont la proposition est soumise à l'aval des actionnaires comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Ils n'ont conclu (en 2017 comme précédemment), aucun contrat de travail avec Foncière INEA et ses filiales ; ils ne bénéficient d'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 social d'Administrateur.

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 D'ADMINISTRATION ET PAR LES CENSEURS

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2017		Montants versés au titre de l'exercice 2016	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Autres Jetons de présence	Autres rémunérations
SCI Résidence Cala Bianca (Jean Belmudès)	6 500 € à titre d'Administrateur (pour la SCI) 0 € à titre de Censeur (pour Jean Belmudès)	néant	13 000 €	néant
Serimnir SA (Éric Grabli/Mathilde Chartier)	13 000 € à titre d'Administrateur (pour Serimnir SA) 0 € à titre de Censeur (pour Éric Grabli)	néant	13 000 €	néant
Macif (Daniel Fruchart)	1 500 € (pour Comité d'audit) 13 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 500 € (pour Comité d'audit) 13 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	13 000 €	néant	13 000 €	néant
MM Puccini (Guy Charlot/Francis Martin)	13 000 €	néant	13 000 €	néant
Hélène Martel-Massignac (décédée en janv.2018)	13 000 €	néant	13 000 €	néant
TOTAL	73 000 €	NÉANT	79 500 €	NÉANT

Il est ici rappelé que lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, Mathilde Chartier a remplacé Eric Grabli en tant que représentant de Serimnir (Administrateur) – Eric Grabli ayant été nommé avec Jean Belmudès en qualité de censeur.

Eric Grabli ayant souhaité que les censeurs ne soient plus rémunérés, il a été tenu compte de sa demande dans la répartition des jetons de présence versés au second semestre 2017. Le montant initial de 79 500 euros voté par ladite Assemblée est donc ramené pour l'exercice 2017 à 73 000 euros.

Rémunérations et avantages des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) et non exécutifs (Administrateurs)

Les mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) de Foncière INEA bénéficient d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, souscrite par le GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 584,97 euros TTC pour l'exercice 2017 (refacturée à Foncière INEA).

2.1.3 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 2017	Exercice 2016
Macif (Daniel Fruchart)	1 500 € (Président)	1 500 € (Président)
Serimnir SA (Éric Grabli/Mathilde Chartier)	néant	néant
MM PUCCINI (Guy Charlot/Francis Martin)	néant	néant

2.1.4 PROPOSITION DE JETONS DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (CENSEURS ET COMITÉ D'AUDIT INCLUS) AU TITRE DE L'EXERCICE 2018

Il sera proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, d'autoriser le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'administration (incluant les membres du Comité d'audit, étant rappelé que les Censeurs et les dirigeants exécutifs en seront exclus puisqu'ils ont demandé à ne pas être rémunérés) pour un montant total de 79 500 euros (au titre de l'exercice 2018).

Ces derniers seront ensuite répartis par le Conseil d'administration qui tiendra compte de la présence effective des Administrateurs aux séances du conseil, compte tenu par ailleurs de leur implication personnelle aux travaux du conseil et des performances de la Société. Le Président du Comité d'audit (Daniel Fruchart) qui est également Administrateur de Foncière INEA (via la Macif) percevra un montant un peu plus important du fait de cette double charge.

Cette répartition sous réserve de la présence effective de chaque membre à chaque séance du conseil ressortira (pour l'exercice 2018) à 13 000 euros pour chacun (plus 1 500 euros pour le Président du Comité d'audit).

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 LISTE DES MANDATS DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ AINSI QUE DES CENSEURS (ARTICLE L. 225-37-4 1° DU CODE DE COMMERCE)

2.2.1.1 Fonctions et mandats exercés durant l'exercice 2017 par les membres du Conseil d'administration, la Direction générale et les Censeurs

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du groupe	Mandats et fonctions exercés hors du groupe
Philippe Rosio 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	58	17/05/2017	Président-Directeur général et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Président de la SAS GEST (France) Administrateur de la SAS Bagan AM (France) Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France) Président du Conseil de surveillance de la SA Foncière de Bagan (Luxembourg). En tant que représentant de personne morale : Cogérant des SCI (toutes domiciliées en France) 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 Couderc Cogérant de la SNC Bagan (France) Gérant de la SCI PA (France) Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France)	En tant que personne physique Président du Directoire de la SAS PEI (France) Président du Directoire de la SAS PEI2 (France) Cogérant SC RR et CCE Gérant de GEST FFV En tant que représentant d'une personne morale : Président de la SAS Flex Park (France)

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du groupe	Mandats et fonctions exercés hors du groupe
Arline Gaujal-Kempler 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	67	17/05/2017	Directeur général délégué et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Directeur général de la SAS GEST (France). En tant que représentant de personne morale : Cogérante des SCI (toutes domiciliées en France) 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 Couderc, cogérante de la SNC Bagan (France)	Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France) Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
Macif représentée par Daniel Fruchard 2-4 rue de Pied de Fond 79000 Niort	NA 73	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre et Président du Comité d'audit Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur d'Equigest (SA – France) Responsable de l'audit de la société UMR SA
Sipari représentée par Pierre Adier 19 rue des Capucines 75001 Paris	Na 52	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StamInvest II (SAS – France – CFF), Vice-Président du Conseil d'administration et du Comité de Surveillance de la CRCFF (IGRS – France – CFF), Gérant d'Étoile Lauriston (SARL unipersonnelle – France – CFF). En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier (SNC France – CFF), Barrois Lareynie (SCI – France CFF), Berry Vendomois (SCI – France – CFF), Sipari Volney (SNC – France – CFF), Trésor République (SCI – France – CFF), Montjoie St Denis (SCI – France – CFF) Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr (SCI – France CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Robion (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Ifsi Rodez (SCI France – CFF), Sipari Velizy gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS France – CFF), Foncière d'Evreux (SAS – France – CFF), Gramat-Balard (SAS – France – CFF), Sipari (SAS – France CFF), Sipari Velizy (SAS – France – CFF), Vendôme Investissements (SAS – France – CFF), Duchesse d'Harcourt (SAS – France – CFF), Vivapierre (SA à Conseil d'administration – France) et Majestall 1 (SA à Conseil d'administration – France)

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du groupe	Mandats et fonctions exercés hors du groupe
Serimnir SA Représentée par Mathilde Chartier 25A boulevard Grande Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg	Na 41	17/05/2017	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV-SIF (Luxembourg) Administrateur de BOOF S.A. (Luxembourg) Administrateur de BRAVInvest S.A. (Luxembourg) Director de OFPI US Corp. (États-Unis) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis) En tant que représentant de personne morale : Administrateur de Protegys SAS
société MM PUCCINI Représentée par Francis Martin 21 rue Laffitte 75009 Paris	Na 53	17/05/2017	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	En tant que représentant de personnes morales : Administrateur de la SPPICAV Viveris Odyssee (ayant son siège social en France). Administrateur de la SPPICAV High Street Retail (ayant son siège social en France). Membre du Comité de Surveillance de Shopping Property Fund 2 (SPF2) et de PREIM Retail 1 (ayant toutes deux leur siège social en France).
Jean Belmudès	73	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		SCI du Club de résidence de Cala Bianca groupe Touristique Hôtelier Les Bastides des Coteaux société européenne de Tourisme et Loisirs SCI d'Austerlitz Divanapa
Eric Grabli 480 avenue Louis B-1050 Bruxelles Belgique	54	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV-SIF (Luxembourg) Administrateur de la SPPICAV Bagan Immo Régions Administrateur de Protegys SAS et de la Parisienne SA (France) Director de Masotina SpA (Italie) Director de Tekmar Group Limited (Royaume-Uni) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis). En tant que représentant de personne morale : Membre du board de Pretium Holdings.

2.2.1.2 Précédents mandats des membres du Conseil d'administration, de la Direction générale et des censeurs, 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 la SA Foncière INEA - Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan AM - Président du Conseil de surveillance de la SAS PEI
Arline Gaujal-Kempler SIPARI représentée par Monsieur Pierre Adier	- Directeur général et membre du Directoire de la SA Foncière INEA En tant que personne physique : - Cogérant de Hexagone France 3 (SARL) - Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation (SCPI) En tant que représentant de personnes morales : - Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Becon (SCI) - Directeur général de CBCF (SAS) - Co-liquidateur de Europolynome (SNC) - Gérant associé de Cariatides de Monceau (SCI) - Administrateur Foncière Atland (SA)
MM Puccini Représentée par Francis Martin	Néant
Macif Représentée par Daniel Fruchart	En tant que représentant de personne morale :
Serimnir SA représentée par Madame Mathilde Chartier	- Censeur de la SA Foncière INEA En tant que personne physique : - Néant
Eric Grabli	Néant
Jean Belmudès	Néant

Il est ici précisé que Madame Hélène Martel-Massignac, Administrateur est décédée en janvier 2018. Le Conseil d'administration du 6 février 2018 a coopté, pour la remplacer, Madame Dominique Potier Bassoulet, cette cooptation (effectuée sous réserve de la ratification de la prochaine Assemblée générale des actionnaires) a été donnée pour la durée restant à courir du mandat d'Hélène Martel Massignac (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos). La notice biographique de cette dernière est insérée ci-dessous :

Notice Biographique Dominique Potier Bassoulet

Âge : 57 ans

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Dominique Potier Bassoulet est diplômée de HEC en 1982 et du DECS (diplôme d'études comptables supérieures).

Références professionnelles :

Madame Dominique Potier Bassoulet évolue au sein du groupe BNP Paribas, Banque Privée France depuis février 2011 en tant que responsable de l'équipe Key Clients (clients ayant des profils d'entrepreneurs et holdings patrimoniales avec des actifs financiers déposés chez BNPP supérieurs à 25 M€).

Madame Dominique Potier Bassoulet a été pendant 10 ans de 2001 à 2011 responsable des partenariats au sein de la Branche Métier Derives actions de BNP Paribas.

Avant de rejoindre cette branche Métier Dérives actions, Madame Dominique Potier Bassoulet a travaillé au sein de la Banque d'investissement et de financement de BNP Paribas pendant deux ans ainsi que pendant 7 ans à l'Inspection générale en tant qu'inspecteur et chef de mission.

Adresse :

9 rue Cernuschi 75017 Paris

2.3 CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSÉE ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DÉTENANT PLUS DE 10 % DES DROITS DE VOTE ET UNE FILIALE (SAUF CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPÉRATIONS COURANTES AVEC CONDITIONS NORMALES – ARTICLE L. 225-37-4 2° DU CODE DE COMMERCE)

Afin d'éviter toute redondance et dans le souci de ne pas alourdir inutilement la structure du Document de référence, il est fait renvoi exprès pour toutes informations à ce sujet au paragraphe 7.4 « rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » page 169 et suiv. du Document de référence.

2.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET UTILISATION FAITE DESDITES DÉLÉGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2017 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE)

Pour les besoins d'une meilleure lisibilité du présent Document de référence, désireux par ailleurs de ne pas éparpiller plusieurs informations « se croisant », le tableau sur les délégations accordées au conseil en matière d'augmentation de capital et le cas échéant les utilisations effectuées figurent au paragraphe 6 concernant les « Informations sur la Société et son capital » et plus spécialement aux paragraphes 6.2.4.1 et 6.2.4.2 page 138 et suiv. du Document de référence. Il y est fait renvoi exprès.

2.5 MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE/ ÉVENTUELLES LIMITATIONS APPORTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL (ARTICLE L. 225-37-4 4 ET 7° R. 225-102 DU CODE DE COMMERCE)

Le Conseil d'administration du 17 mai 2017 a décidé à l'unanimité des membres présents et représentés d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

Il est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires sur la Direction générale au paragraphe 6.1.2 « Dispositions statutaires relatives au Conseil d'administration et à la Direction générale » page 134 et suiv. du Document de référence.

Le Conseil d'administration n'a apporté aucune limitation aux pouvoirs du Directeur général lesquels correspondent à ceux définis par la loi et par les statuts de la Société notamment sous l'article 24 de ceux-ci auquel il est fait renvoi exprès.

2.6 COMPOSITION ET CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION/APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL/CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L. 225-37-4 5°, 6° ET 8° DU CODE DE COMMERCE)

2.6.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION/REPRÉSENTATION HOMMES/ FEMMES ÉQUILIBRÉE

Le Conseil d'administration est composé de 7 membres : trois femmes (avec Madame Dominique Potier Bassoulet, cooptée par le conseil du 6 février 2018 pour occuper le siège laissé vacant par le décès de Madame Hélène Martel-Massignac) et quatre hommes, soit plus de 40 % (seuil légal à 40 %) de femmes au sein de son effectif.

Leurs mandats d'Administrateur et également de dirigeant pour Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (renouvelés l'an passé) expirent en 2020.

Deux Censeurs (nommés l'an passé pour 3 ans) assistent aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative (sans que leur absence puisse nuire à la validité de ses délibérations).

Les Administrateurs sont tous de nationalité française. Âgés de moins de 75 ans (qui est la limite d'âge statutaire), ils représentent ainsi une moyenne d'âge au conseil de 57 ans.

Il se dégage de l'ensemble des effectifs siégeant au conseil un solide niveau de performances acquises sous la conduite des actuels dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Tous sont des personnalités reconnues et aguerries dans le secteur financier ou de l'immobilier d'entreprise coté et, par leurs parcours professionnels (Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler) ou par leurs fonctions actuelles (Francis Martin, Pierre Adier, Dominique Potier Bassoulet, Mathilde Chartier), offrent un bon équilibre entre les spécialistes du secteur de l'immobilier dans lequel évolue Foncière INEA (Arline Gaujal-Kempler, Pierre Adier et Francis Martin) et les Financiers (Philippe Rosio, Daniel Fruchart, Dominique Potier Bassoulet et Mathilde Chartier).

Les fonctions actuelles des membres du conseil et de la Direction générale telles que précisées dans le tableau ci-dessus en page 47 et suiv. (et la notice biographique page 50 pour Dominique Potier Bassoulet) donnent un éclairage supplémentaire sur l'expertise des membres de la gouvernance, étant ci-dessous communiquée la liste de leurs mandats échus.

2.6.1.1 Indépendance des membres du Conseil d'administration

- En conformité du Code AFEP-Medef (paragraphe 8.2), un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.
- L'indépendance est appréciée au regard des critères suivants édictés par le paragraphe 8.5 du Code AFEP-Medef :
 - ne pas être ou avoir été au cours des 5 années précédentes salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la Société consolide, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère,

- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif 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 exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'Administrateur,
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, 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.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son groupe doit être débattue par le conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel (ici incorporé au présent Document de référence – exercice 2017) :

- 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 (ou membre du Conseil de surveillance) de la Société depuis plus de 12 ans (la perte d'Administrateur indépendant intervient à la date des 12 ans).

Un lien en capital n'exclut pas nécessairement la qualification d'Administrateur indépendant.

Conformément au paragraphe 8.7 du Code AFEP- Medef, 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 (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce). Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil sur le rapport du Comité des nominations 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 du 6 février 2018 a opéré sa revue annuelle, au cas par cas, sur la qualification « d'Administrateur indépendant » de ses 7 Administrateurs. Au terme de ses débats et travail d'auto-évaluation, il a qualifié 4 Administrateurs « d'indépendants » : Mesdames Dominique Potier Bassoulet Mathilde Chartier (pour Serimnir SA), Messieurs Francis Martin (pour la société MM Puccini) et Daniel Fruchart (pour la MACIF). Les 3 autres Administrateurs ont été jugés « non indépendants ».

S'agissant des 4 Administrateurs indépendants :

- Madame Dominique Potier Bassoulet : Le conseil a vérifié que la banque au sein de laquelle cette dernière exerce des fonctions salariées n'était pas un des prêteurs bancaires de Foncière INEA. Il s'est assuré en outre qu'il n'y avait pas de conflit d'intérêts avec la mission d'expertise du patrimoine confiée à une des branches de ladite banque. Madame Dominique Potier Bassoulet a indiqué qu'en cas de concurrence à l'investissement avec un fond de ladite banque, elle s'abstiendrait de prendre part au vote de la proposition d'investissement soumise au conseil. Pour ces motifs, le conseil l'a qualifiée « d'indépendante » ;
- Mathilde Chartier, Francis Martin et Daniel Fruchart, représentants permanents de sociétés actionnaires (Administrateurs de Foncière INEA), à hauteur respectivement de 13,6 % du capital et 15,8 % des droits de vote de Foncière INEA pour SERIMNIR SA, de 18,1 % du capital et 20 % plafonnés des droits de vote de Foncière INEA pour MM PUCCINI et de 9,8 % du capital et 9,3 % des droits de vote de Foncière INEA pour la MACIF : le conseil a pris bonne note du fait que c'est leur niveau de compétences qui a conduit à leur désignation en qualité d'Administrateur et non le fait qu'ils représentent un actionnaire.

Le conseil n'a pas constaté, lors des décisions à prendre au sein des réunions du conseil tenues en 2017, de situations (et/ou de risques) de conflit d'intérêts avérés ou potentiels. Aucun conflit d'intérêts n'a donc été identifié par le conseil et consigné dans le procès-verbal y attaché.

Aucun de ces Administrateurs ne s'est montré en situation de détenir ou de servir des intérêts privés influençant son objectivité dans l'exercice de ses fonctions.

Ils n'ont déclaré à la Société aucune situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflits entre l'intérêt social de Foncière INEA et l'intérêt de l'actionnaire que chacun représentait. Ils n'ont pas été impliqués (au nom de la société actionnaire représentée) dans une quelconque situation contractuelle ou relation d'affaires avec Foncière INEA soumise à la procédure des conventions réglementées et comme telles donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du conseil y attachée. Ils n'ont pas davantage pris de décision lors de la procédure du vote au conseil en violation de l'intérêt social de Foncière INEA.

Cette analyse a conduit le conseil à maintenir pour ces Administrateurs (représentants d'actionnaires à près de 10 % et jusqu'à 20 %) la mention « d'Administrateur indépendant » (déjà conférée au titre d'exercices antérieurs).

- Les 3 Administrateurs qui n'ont pas été retenus comme « indépendants » sont Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler ainsi que Monsieur Pierre Adier (représentant la société SIPARI). Les deux premiers assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif de la Société depuis plus de 5 ans et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST laquelle est un fournisseur significatif (contrat de prestations de services) de Foncière INEA. Ces fonctions et qualités excluent la qualification « d'indépendance ».

Pour le troisième, c'est sa qualité de « banquier significatif de la Société et de son groupe » qui exclut la qualification « d'indépendance ».

2.6.1.2 Absence de salarié – réglementation anti-cumul des mandats sociaux

Rappelons que :

- aucun Administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- 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 rapport de gestion du conseil ne comporte de ce fait aucun plan de vigilance (tel que prévu par l'article L. 225-102-4 (nouveau) du Code de commerce ;
- le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil d'administration (qui reflètent leur expertise personnelle) et les tableaux préconisés par l'AMF sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux, dirigeants exécutifs ou non dirigeants, sont mentionnés dans le rapport de gestion du conseil (incorporé dans le Document de référence concernant l'exercice 2017 aux paragraphes 2.2.1.1 à 2.2.1.2 inclus auxquels il est fait renvoi exprès) ;
- les Administrateurs s'engagent aux termes du Règlement intérieur de la Société (sous le paragraphe 5.6) à respecter les règles limitant les cumuls de mandats visées à l'article 18.2 du Code AFEP-Medef et à l'article L. 225-94-1 du Code de commerce ;
- les dirigeants mandataires sociaux respectent la recommandation de l'article 18 du Code AFEP-Medef sur le plafond des mandats d'Administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au groupe ;
- certains membres du Conseil d'administration de Foncière INEA sont des représentants d'actionnaires (MACIF, MM PUCCINI et SERIMNIR SA).

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

À la connaissance de la Société, il n'existe entre les membres du conseil aucun lien familial ; aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée contre eux au cours des cinq dernières années (et actuellement). En outre, aucun :

- 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.

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

La Société a mis en place via son Règlement intérieur un ensemble de moyens propres à gérer d'éventuels conflits d'intérêts. C'est ainsi que tout membre du conseil, 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, doit suivre les règles spécifiques tendant à prévenir ou gérer pareille situation qui y sont mentionnées. Il lui appartient en ce cas :

- d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une telle situation ;
- d'en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat : selon le cas, il devra soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante, soit ne pas assister aux réunions du conseil durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts, soit démissionner de ses fonctions d'Administrateur.

Foncière INEA déclare n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, par aucun des membres du conseil, au cours de l'exercice 2017. Il n'existe pas, à la connaissance de la Société :

- de conflit d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du comité spécialisé (Comité d'audit) les Censeurs et la Direction générale de Foncière INEA ;
- par ailleurs, la Société n'a accordé (en 2017) et n'accorde aucun prêt à ces derniers ;
- elle n'a conclu aucun arrangement ou accord avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration aurait ou a été sélectionné en tant que tel.

Rappelons que certains actionnaires de Foncière INEA détenteurs d'au moins 1 % du capital de la Société (dont certains siègent au conseil) ont signé un pacte d'actionnaires (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 de ces mandataires sociaux/dirigeants et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs, cependant Foncière INEA déclare dans ce cadre n'avoir reçu aucune information sur d'éventuelles ou potentielles situations de conflits d'intérêts.

2.6.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur qui a été mis à jour (en fonction de l'évolution du contexte réglementaire) s'impose à tous les Administrateurs (aussi bien aux représentants permanents des personnes morales Administrateurs qu'aux Administrateurs personnes physiques). Il précise les modalités de fonctionnement du conseil et du Comité d'audit (en complément des règles légales, réglementaires et statutaires). Il prévoit notamment la participation aux réunions du conseil par visioconférence ou télécommunication. Il contient un ensemble de règles, principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise, à destination de chacun des membres du conseil (dont les process à suivre en matière de conflits d'intérêts).

Cet outil favorise la qualité du travail du conseil dans un souci constant de l'éthique et de l'efficacité.

2.6.2 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-37-4 8° déclare se conformer au régime de gouvernement d'entreprise édicté par le Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, modifié en dernier lieu en novembre 2016 (ci-dessous « le Code AFEP-Medef » lequel est publié sur le site internet du Medef www.code-afep-medef.com). Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant de l'article 27.1 du Code AFEP-Medef, la Société rappelle (dans le tableau de synthèse ci-dessous recommandé par l'AMF) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2017 :

TABEAU DE SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ÉTÉ RETENUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

Disposition écartée	Explications
Réunion du conseil (une fois par an hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs) Recom.10.3	Les Administrateurs ne jugent pas cette réunion utile, n'hésitant pas à communiquer directement entre eux si besoin est par téléphone ou mail en dehors de la Direction générale.
Échelonnement des mandats sociaux – Recom.13.2	Les mandats ont une durée de 3 ans inférieure à la durée maximale de 4 ans ce qui permet une consultation fréquente de l'Assemblée sur le choix des mandataires, rendant non opportun dans ces conditions d'appliquer le principe de l'échelonnement des mandats.
comité spécialisé – Recom. 17	Le Conseil d'administration juge l'institution de ce comité inutile, voire non applicable puisque la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants (ces derniers sont rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).
comité de sélection ou des nominations de membres du conseil et des dirigeants mandataires sociaux –Recom. 16	Le conseil assure actuellement de manière satisfaisante la mission impartie à ce comité. Il estime, d'un commun accord entre ses membres, qu'il n'est pas nécessaire de se doter d'un tel comité du fait de son effectif relativement restreint.
Succession des dirigeants mandataires sociaux –Recom.16.2.2	Le conseil ayant discuté de cette thématique estime opportun de s'y pencher à nouveau au terme de la période concernée par l'objectif de développement pris par la Société (rentabilité et taille du patrimoine à fin 2021).
Obligations de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux – Recom.22	Le conseil n'a pas jugé utile de fixer une quantité minimum d'actions du fait que la plupart des mandataires sociaux sont déjà actionnaires (directement ou via une société qu'ils dirigent).

2.6.3 CONVOCATIONS ET INFORMATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lors de chaque dernière séance du conseil de décembre, il est remis aux Administrateurs un calendrier annuel qui mentionne les séances de l'année suivante.

Le cas échéant, il est corrigé pour intégrer toutes demandes éventuelles des Administrateurs (liées à leurs empêchements) de manière à ce que les effectifs soient dans la mesure du possible « au complet » pour chaque séance programmée.

La date de la séance suivante est rappelée lors de la séance précédente. Elle est validée par tous ou le cas échéant revue si elle ne convient pas aux membres. Dans le cas où un Administrateur ne pourrait exceptionnellement pas assister au conseil, il s'efforce de renvoyer un Pouvoir pour participer (par représentation) au vote des décisions.

Les membres du conseil reçoivent (dans un délai raisonnable) 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 du dossier à traiter en séance.

Ils sont invités à rencontrer le Président pour toute question – ce dernier se tenant en permanence à leur disposition.

2.6.4 FRÉQUENCE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En conformité avec la dixième recommandation du Code AFEF-Medef, nous vous signalons que le conseil a tenu séance six fois en 2017 avec un taux de participation de 80,05 % et un vote unanime (sauf abstention légal) des décisions soumises aux suffrages des membres, à savoir :

- réunion du 7 février 2017 (avec 6 membres présents sur les 8 en fonction et en présence des Commissaires aux comptes) sur l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du conseil ; résultats de l'exercice 2016 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes ainsi que proposition de dividende) ; arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; approbation du rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne (exercice 2016) ; revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ; expiration de mandats (Comité d'audit, Conseil d'administration, certains Commissaire aux comptes) et propositions à ce sujet ; examen annuel des conventions réglementées dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2016 ; répartition des jetons de présence pour l'exercice 2017 ; questions diverses (notamment Document de référence relatif à l'exercice 2016) ;
- réunion du 17 mai 2017 avant l'Assemblée du même jour (avec 5 membres présents ou représentés sur 8) relative à l'ordre du jour suivant : fixation (sous réserve de la délégation de pouvoirs de l'Assemblée du 17 mai 2017) du prix d'émission de l'action nouvelle de Foncière INEA à émettre sur exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions de la Société ; subdélégation (sous la réserve précitée) au Président du conseil des pouvoirs nécessaires pour constater le cas échéant la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option précitée, modifier les statuts en conséquence et procéder aux formalités de publicité, recommandations du conseil dans l'hypothèse d'amendements (réclamés par des actionnaires) à apporter à des résolutions figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée du 17 mai 2017 ;
- réunion du 17 mai 2017 après l'Assemblée du même jour (avec 5 membres présents ou représentés sur le nouveau conseil comportant 7 membres) relative à l'ordre du jour suivant : renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration ; modalités d'exercice de la Direction générale (cumul des fonctions Président et Directeur général) ; renouvellement des mandats du Directeur général délégué et des membres du Comité d'audit ;
- réunion du 25 juillet 2017 (avec 6 Administrateurs présents sur 7, les 2 nouveaux censeurs s'étant excusés et en présence des Commissaires aux comptes) pour statuer sur l'ordre du jour suivant : approbation du procès-verbal de la dernière réunion du conseil ; présentation des résultats du 1^{er} semestre 2017 et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2017 ; points divers et documents en annexe ;
- réunion du 27 septembre 2017 (avec 5 Administrateurs présents sur 7 et en présence des Commissaires aux comptes – les 2 censeurs s'étant excusés) pour statuer sur l'ordre du jour suivant : approbation du procès-verbal de la dernière réunion du conseil, points divers et documents en annexe ;
- réunion du 12 décembre 2017 (avec 5 membres (sur 7) présents) afin de statuer sur l'approbation du procès-verbal de la dernière réunion du conseil et sur l'actualité du second semestre 2017 ainsi que sur le projet d'Euro PP 2018.

2.7 COMITÉ SPÉCIALISÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LE COMITÉ D'AUDIT

2.7.1 MISSION DU COMITÉ

Le Conseil d'administration s'appuie sur un Comité d'audit qui exerce sa mission au sein de Foncière INEA, sous la responsabilité du conseil et conformément aux prescriptions de l'article L. 823-19 du Code de commerce. Il assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières ainsi que le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière (en formulant le cas échéant des recommandations pour en garantir l'intégrité) ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission et du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés et de leur indépendance (étant précisé que le Comité d'audit émet le cas échéant à destination du Conseil d'administration une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés pour être nommés ou renouvelés par l'Assemblée générale).

Précisons sur ce dernier point que le Comité d'audit (lors de sa séance du 2 février 2018) a émis une recommandation favorable quant au renouvellement du mandat (arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée de 2018) du deuxième Commissaire aux comptes titulaire, la société KPMG.

Le Comité d'audit rend compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions et l'informe également des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il informe le conseil sans délai de toute difficulté rencontrée.

2.7.2 COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Il est composé de trois membres, renouvelés par le Conseil d'administration en date du 7 février 2017, pour la durée (renouvelable) de leur mandat d'Administrateur, expirant lors du conseil appelé en 2020 à arrêter les comptes du dernier exercice clos à cette date.

Il s'agit (au travers des sociétés Administrateurs qu'ils représentent) de :

- Monsieur Daniel Fruchart – Président ;
- Madame Mathilde Chartier ;
- Monsieur Guy Charlot (jusqu'à la fin juillet 2017) puis Monsieur Francis Martin qui lui a succédé chez MM PUCCINI.

Ces derniers ont été choisis par le Conseil d'administration en raison de leur compétence particulière en matière financière ou comptable. Tous sont indépendants (au sens des critères du Code AFEP-Medef), alors que le minimum requis par le code est des deux tiers.

Monsieur Daniel Fruchart a été renouvelé par le Conseil d'administration en qualité de Président du Comité d'audit (pour la durée de son mandat de membre du Comité d'audit).

2.7.3 RÉMUNÉRATION DU COMITÉ D'AUDIT

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation une rémunération spécifique prélevée sur les jetons de présence destinés aux membres du Conseil d'administration dont la répartition incombe au conseil. Seul le Président du comité a perçu des jetons de présence en 2017 pour un montant de 1 500 euros, identique à celui versé au titre des précédents exercices 2015 et 2016) (il est fait renvoi exprès au paragraphe 2.1.3 page 46 du Document de référence).

2.7.4 ACTIVITÉ DU COMITÉ D'AUDIT AU COURS DE L'EXERCICE 2017

En prescription de la dixième recommandation du Code AFEP-Medef, il est précisé que le Comité d'audit a tenu séance deux fois en 2017 (à chaque fois avant les séances du Conseil d'administration appelé à statuer la première fois sur les comptes annuels de l'exercice 2016 et la deuxième fois sur les comptes semestriels au 30 juin 2017).

Rappelons que les avis et propositions du Comité d'audit sont systématiquement diffusés verbalement par son Président au conseil (la synthèse de ses travaux se trouve consignée dans les procès-verbaux des deux conseils précités ou remise en pièce annexe de ces derniers).

Lors de sa séance du 6 février 2017 (tenue avant le conseil du 7 février 2017), le Comité d'audit a traité plus particulièrement des 3 points ci-dessous :

- valorisation du patrimoine : le Comité d'audit a relevé une répartition équilibrée entre les deux experts BNP Paribas Real Estate et Crédit Foncier Expertise, constatant que le changement d'expert sur certains actifs n'avait pas entraîné de changement de méthodes de valorisation du patrimoine et permet de comparer les valeurs dans le temps ;
- arrêté des comptes de l'exercice 2016 (avec en annexe la plaquette des comptes 2016) : le Comité d'audit a noté que les Commissaires aux comptes, avec lesquels des échanges ont eu lieu, ont souligné l'amélioration continue du processus d'élaboration de l'information financière et de contrôle des risques ;
- arrivée à échéance de certains mandats (Administrateurs, Comité d'audit et Commissaires aux comptes) : le Comité d'audit a émis des recommandations sur les propositions émises par le conseil.

Les Commissaires aux comptes, au terme de leurs discussions avec le Comité d'audit, ont remis à celui-ci leur lettre de déclaration d'indépendance (à annexer à la demande des commissaires au procès-verbal de la réunion du conseil). Ils ont par ailleurs indiqué qu'à l'issue de leurs travaux (en cours d'achèvement), ils envisagent une certification sans réserve des comptes.

Lors de sa séance du 25 juillet 2017 (en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes), le Comité d'audit a pris connaissance des comptes semestriels au 30 juin 2017 (présentation synthétique des états financiers au 30 juin 2017 – compte de résultat consolidé, bilan consolidé et actif net réévalué) et a précisé avoir obtenu des Commissaires aux comptes et du management de Foncière INEA toutes les explications souhaitées.

L'attention du Comité d'audit s'est portée plus particulièrement sur :

- l'expertise du patrimoine confiée aux deux experts précités BNP Paribas Real Estate et Crédit Foncier Expertise qui se répartissent le patrimoine à expertiser dans la proportion 53 %-47 %, avec des méthodes de valorisation inchangées par rapport à fin 2016 et des hypothèses de calcul globalement « en ligne » avec celles de l'année dernière ;
- les comptes consolidés au 30 juin 2017 : le Comité d'audit a relevé qu'aucune anomalie n'avait été révélée dans le cadre de l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés en normes IFRS effectué par les Commissaires aux comptes –ces derniers ayant précisé que le processus d'élaboration de l'information financière était satisfaisant et conforme aux bonnes pratiques, ajoutant que le contrôle des comptes s'était déroulé dans un bon contexte ;
- l'amendement d'un crédit corporate réalisé en juillet 2017 ;
- la réforme de l'audit des comptes, qui sera applicable au 1^{er} janvier 2018.

Les Commissaires aux comptes ont annoncé qu'ils émettaient une conclusion sans réserve sur les comptes semestriels du 30 juin 2017.

2.7.5 ÉVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU COMITÉ D'AUDIT – ÉVALUATION FORMALISÉE (TRIENNALE) PAR UN TIERS

Le Conseil d'administration applique la neuvième recommandation du Code AFEP-Medef relative à l'évaluation annuelle du conseil. Il y a consacré comme chaque année, un point spécifique à l'ordre du jour de sa séance du 6 février 2018.

Les membres du conseil ont été invités par leur Président à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil (et du Comité d'audit) et sur la préparation de ses travaux.

La liste (usuelle) des points examinés par le conseil était la suivante :

- suffisance (ou non) du nombre de séances du conseil pour permettre à celui-ci d'assurer pleinement (et efficacement) sa mission d'administration de Foncière INEA et de son groupe ;
- appréciation (en termes de volume, clarté, précision) des informations remises préalablement au conseil et complétées au cours des séances, à partir desquelles les membres peuvent préparer les séances et prendre les décisions en séance ;
- équilibre du conseil dans sa composition ;
- appréciation de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du conseil et plus généralement appréciation de l'organisation et du fonctionnement du conseil (les membres étant appelés à se prononcer ici également sur les rouages du Comité d'audit du conseil) ;
- capacité du conseil à répondre aux attentes des actionnaires lui ayant donné mandat d'administrer la Société et le cas échéant, mesures correctives à mettre en place pour atteindre cet objectif, suggestions utiles ou pratiques.

Au terme des débats, l'évaluation d'ensemble émise par le conseil est satisfaisante. Elle reflète un fonctionnement efficace du Conseil d'administration dont les principaux points positifs sont les suivants :

- périodicité et durée des séances du conseil bien « calibrées » et adaptées aux enjeux, priorités et problématiques soumis au conseil ;
- travail préparatoire détaillé et complet (d'information et de communication aux membres) effectué préalablement aux séances, de manière à mettre les Administrateurs en situation de délibérer (le jour de la réunion) en toute connaissance de cause ;
- examen approfondi des sujets soumis aux décisions du conseil ; échanges nourris et efficaces entre les différents membres, amenant à une prise de décision construite, rapide et unanime ; délivrance d'avis et de suggestions utiles à la poursuite des objectifs de développement et de rentabilité de la Société (et des mesures pour y parvenir) ;
- concentration et implication de toute l'équipe du conseil sur les sujets touchant à la stratégie de croissance de la Société ;
- capacité du conseil à répondre aux attentes de ses actionnaires (dont certains sont membres du conseil).

Par ailleurs, la revue sur la composition et le fonctionnement du Comité d'audit, a donné lieu, à l'issue des débats organisés à ce sujet par le conseil du 6 février 2018, à un consensus sur le travail performant du Comité d'audit et les compétences de ses trois membres (Daniel Fruchart, Guy Charlot (dont le successeur est Francis Martin) et Mathilde Chartier *via* les sociétés Administrateurs qu'ils représentent).

Après débats entre le conseil et les membres du Comité d'audit, ces derniers ont précisé qu'ils n'avaient rencontré (au cours de l'année 2017) aucune difficulté particulière susceptible de les empêcher de mener à bien leur suivi du processus d'élaboration de l'information financière de Foncière INEA et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Ils ont confirmé avoir :

- obtenu tous documents et informations (notamment comptables et financières) utiles à leurs travaux de contrôle et d'investigations et avoir pu échanger (tant avec la Direction générale qu'avec les Commissaires aux comptes) sur les points qui leur semblaient avoir une incidence sur les comptes de l'exercice ;
- rendu compte régulièrement au conseil de leur mission (et en temps utile).

Le conseil a souligné enfin la rigueur des actions de contrôle et de suivi du Comité d'audit et l'importance des recommandations du Comité d'audit dans la préparation des délibérations du conseil liées à l'arrêté des comptes annuels et semestriels et dans le suivi des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Une évaluation formalisée (à réaliser tous les trois ans en application du Code AFEP-Medef) du Conseil d'administration (et de son Comité d'audit) a été mise en œuvre fin 2017 auprès d'un consultant extérieur (STC Partners).

Cet évaluateur tiers a été invité à venir faire part de ses conclusions au Conseil d'administration, lors de sa séance du 6 février 2018.

Ce dernier a rappelé en préambule que son intervention s'était déroulée en application des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (réalisation dans le cadre de l'évaluation triennale) et des bonnes pratiques observées en la matière. Puis, il a indiqué avoir effectué un audit de la documentation relative aux instances (statuts, Règlement intérieur du conseil, procès-verbaux des réunions) et mené des entretiens sur la base d'un questionnaire transmis à chacun des Administrateurs.

Le détail des résultats de l'évaluation a été présenté sous forme de tableau, dont les Administrateurs ont reçu une synthèse.

Cet expert de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration et de son Comité d'audit a informé le conseil du fait qu'au terme de l'évaluation menée, il a pu conclure que :

- le conseil fonctionnait de manière « très satisfaisante » au regard des dispositions du Code AFEP-Medef et aux bonnes pratiques en la matière ;
- les Administrateurs se sont déclarés satisfaits du fonctionnement actuel de l'instance (timing et format de transmission des informations, composition et taille du conseil, rôle joué par le Président, etc.).

Quelques pistes d'amélioration ont été proposées, notamment :

- l'introduction d'un critère de présence effective ((physiquement ou par téléconférence) pour le versement des jetons de présence ;
- la validation préalable de l'ordre du jour des réunions du Comité d'audit par leur Président et la formalisation des procès-verbaux de ces réunions conformément aux dispositions du Règlement intérieur du conseil ;
- la mise en place d'un « on boarding process » pour les nouveaux Administrateurs contenant une information synthétique sur leur rôle, les lois et règlements régissant leur statut et de leurs responsabilités en qualité de membre du conseil ;
- la réflexion sur un plan de continuité (recommandation AMF) à l'issue de la période stratégique déjà fixée (2017-2021).

Précisons que certains de ces points d'amélioration seront immédiatement pris en compte (jetons de présence, compte-rendu écrit des réunions du Comité d'audit, etc.).

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales.

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est rappelé 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).

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

Une seule opération a été réalisée le 9 juin 2017 et concerne des actions acquises sur option du paiement du dividende en actions.

Date	Dirigeants ⁽¹⁾	Opération	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
09/06/2017	Serimnir SA (représentée par Eric Grabli/Mathilde Chartier)	Acquisition ⁽²⁾	42 307	32,77	1 386 400,39
09/06/2017	MM PUCCINI (représentée par Guy Charlot)	Acquisition ⁽²⁾	56 360	32,77	1 846 917,20
09/06/2017	MACIF (représentée par Daniel Fruchart)	Acquisition ⁽²⁾	30 561	32,77	1 001 483,97

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

(2) Acquisition moyennant la souscription au paiement du dividende en actions.

2.7.7 EXPIRATION DE MANDATS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES/PROPOSITION DE RENOUVELLEMENT

Le mandat du co-Commissaire aux comptes titulaire, la société KPMG, arrive à expiration. Le Conseil d'administration suivant la recommandation du Comité d'audit propose de renouveler le mandat de co-Commissaire aux comptes titulaire de la société KPMG.

Cette proposition de renouvellement est conforme aux règles de durée des mandats édictées par la réforme de l'audit légal (applicable aux exercices ouverts depuis le 31 décembre 2016) axée sur une harmonisation des règles au sein de l'Union européenne.

Le renouvellement de KPMG es-qualités sera donc soumis aux suffrages de l'Assemblée pour une nouvelle durée de six exercices.

Le mandat de co-Commissaire aux comptes suppléant de la société KPMG Audit FS arrive aussi à expiration et ne sera pas renouvelé comme le permet la nouvelle réglementation en vigueur en la matière.

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE	60	3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS/ABSENCE DE SUCCURSALE (RFA)	65
3.2 INVESTISSEMENTS	60	3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	66
3.2.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices	60	3.7. DIVIDENDES	67
3.2.2 Investissements en cours de réalisation	61	3.7.2 Politique de distribution de dividendes	67
3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (RFA)	62	3.7.3 Proposition d'affectation du résultat	67
3.3.1 Bilan	62	3.7.4 Quitus aux mandataires sociaux	68
3.3.2 Compte de résultat	62	3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES	69
3.3.3 Engagements hors bilan	62	3.8.1 Évolution prévisible de la situation de la société	69
3.3.4 Analyses	63	3.8.2 Perspectives	69
3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX (RFA)	64	3.8.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la société	69
3.4.1 Bilan	64		
3.4.2 Compte de résultat	64		
3.4.3 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	64		
3.4.4 Activités en matière de recherche et développement	65		
3.4.5 Prêts à moins de 2 ans consentis par la société à titre accessoire à des microentreprises/ pme/entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant	65		

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

Au terme de l'exercice écoulé, tous les indicateurs sont au vert.

La société affiche, pour la troisième année consécutive, un résultat net en augmentation de plus de 165 % en 2017, par rapport à l'exercice 2016 (qui lui-même reflétait une augmentation de plus de 24 % par rapport à l'exercice en 2015). Son *cash-flow* courant est en forte hausse (+ 28 %).

La croissance des résultats se lit également à travers l'augmentation de 6,1 % de l'actif net réévalué droits compris, qui s'établit à 50,2 euros par action au 31 décembre 2017.

Grâce au dynamisme de l'activité locative, au plein rendement des immeubles livrés en 2016 et à la hausse des loyers à périmètre constant (+ 4,1 %), le chiffre d'affaires de Foncière INEA marque une hausse soutenue de 8,5 % pour atteindre 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 (contre 30,9 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Le taux d'occupation moyen du patrimoine augmente et ressort à 90,4 %.

Conformément aux objectifs suivis, les charges financières et les frais généraux se sont stabilisés tandis que l'accélération du rythme des investissements (initiée depuis mi-2016) s'est poursuivie, avec 100 millions d'euros de nouveaux engagements pris en 2017. La société maintient son cap « croissance/rentabilité » et son ambition d'atteindre, d'ici fin 2021, le seuil du milliard d'euros en patrimoine.

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 de 10 immeubles pour 45 128 m².

Les immeubles acquis en 2015 et 2016 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices. En 2017, les livraisons ont porté sur 20 305 m², au titre des actifs suivants :

- un immeuble d'activité de 4 401 m² détenu par la filiale Flex Park. Livré en septembre, il est situé à Viry-Châtillon, à proximité de l'aéroport d'Orly ;
- l'immeuble de bureaux « Enora Park » de 4 632 m², situé à Pessac au sud-ouest de l'agglomération bordelaise, labellisé RT 2012 ; il est entré en exploitation en novembre ;
- l'immeuble de bureaux « L'Angle » de 5 390 m², situé à Marseille au cœur du pôle tertiaire *EuroMed 2*, à proximité de la tour CMA-CGM ;
- l'immeuble de bureaux « L'Odyssée », en structure bois massif avec une façade en zinc, d'une surface de 2 892 m² et situé dans la ZAC Port Marianne à Montpellier. Livré en décembre, il est doté de la norme RT 2012 – 10 % ;
- enfin l'immeuble de bureaux « L'Éclat », labellisé RT 2012 et HQE, est situé à proximité du centre-ville de Toulouse dans l'éco-quartier en développement « La Cartoucherie » ; acquis fin décembre, il offre une surface locative de 2 990 m².

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 9 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent pour l'essentiel sur des immeubles de bureaux neufs à construire, dont les dates de livraison s'étalent jusqu'à mi 2020. Au total, ce sont près de 100 millions d'euros de nouveaux engagements qui ont été pris par Foncière INEA en 2017.

En parallèle, Foncière INEA a procédé à la vente de 3 immeubles et de quelques lots d'immeubles, pour un prix de cession global de près de 10 millions d'euros :

- la vente de la seule crèche que détenait Foncière INEA à Signes près de Toulon répond à une logique de recentrage du patrimoine sur la typologie bureau ;
- la vente de deux immeubles de bureaux de taille modeste à Entzheim et Wasquehal a permis de dégager une plus-value de l'ordre du million d'euros en social ;
- enfin les ventes de lots d'immeubles situés à Meaux (activité) et Loos (activité) sont plus marginales et n'ont pas généré de plus-values significatives.

En 2017, les cessions réalisées auront permis de générer 5,5 millions d'euros de *cash*.

Expertise du Patrimoine et ANR

La campagne d'expertise menée traditionnellement en décembre par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise a porté sur l'ensemble du patrimoine de Foncière INEA livré en 2017 et 5 immeubles de bureaux dont la livraison est prévue courant 2018. Le taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé s'élève à 6,55 %.

Les autres immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours dont la livraison est prévue post 2018 n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

Au 31 décembre 2017, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant les actifs mis en équivalence pour leur quote-part détenue par Foncière INEA – ressort à 654 millions d'euros. La hausse de la valeur du patrimoine (+ 18 %) est due aux acquisitions réalisées dans l'année (100 millions d'euros) à minorer des cessions (10 millions d'euros) et à la prise de valeur du patrimoine à périmètre constant (9 millions 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* (Actif net réévalué triple net) 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 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).

Le NNNAV droits compris ressort au 31 décembre 2017 à 300 millions d'euros, contre 272 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une croissance de 10,1 % sur 12 mois.

Par action, la hausse est mécaniquement atténuée (+ 6,1 %) compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions (+ 3,8 %) suite au paiement du dividende en actions intervenu en juin 2017 : le NNNAV EPRA droits compris ressort à 50,2 euros/action.

TABLEAU DE PASSAGE DES CAPITAUX PROPRES À L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET EPRA

(en milliers d'euros)	2017
Capitaux propres part du groupe*	271 268
Boni/mali sur la dette	2 151
Estimation des droits de mutation et frais	26 115
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	299 535
<i>Évolution du NNNAV EPRA sur 12 mois</i>	<i>+ 10,1 %</i>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 967 683
<i>Variation du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+ 3,8 %</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)/action	50,2
<i>Progression du NNNAV EPRA/action sur 12 mois</i>	<i>6,1 %</i>

* intégrant la valeur de marché des instruments financiers et la plus-value latente sur immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Le NNNAV hors droits s'élève à 45,8 euros/action, affichant une décote de 12 % par rapport au cours de Bourse du 31 décembre 2017 (cf. paragraphe 6.4 ci-après).

3.2.2 INVESTISSEMENTS EN COURS DE RÉALISATION

Les opérations en cours de construction ou d'acquisition au 31 décembre 2017 sont les suivantes :

- l'immeuble de bureaux « Monticelli », d'une surface de 2 586 m² situé à Marseille, est entièrement pré-commercialisé à un locataire unique et sera livré au 1^{er} trimestre 2018 ;
- « N2 Office » est un immeuble de bureaux de 4 902 m² situé à Bordeaux dont l'entrée en exploitation est prévue en avril 2018 ;
- un immeuble de bureaux, acquis achevé et entièrement commercialisé, de 4 357 m² situé à Nancy dont l'entrée en patrimoine est prévue au 1^{er} semestre 2018 ;
- l'immeuble de bureaux en structure bois massif « Wooden Park », de 1 664 m² situé à Schiltigheim sera livré au 1^{er} semestre 2018 ;
- l'immeuble de bureaux « Silk » de 3 294 m², situé à Lyon dans le quartier « Carré de Soie », sera livré fin 2018 ;

- l'ensemble Wooden Park, composé de trois immeubles de bureaux en structure bois massif d'une surface totale de 6 019 m² situés à Mérignac, dont la livraison s'étalera entre le 2^e semestre 2018 et le 1^{er} semestre 2019 ;
- deux immeubles de bureaux de 6 290 m² à Nantes (« Nantil Extension »), développés sur un terrain appartenant déjà à Foncière INEA sur l'île de Nantes, dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2019 ;
- deux immeubles d'activités de 2 236 m² à Saint Jean d'Illac près de Bordeaux, également développés sur un terrain appartenant à Foncière INEA ; ces deux bâtiments, réalisés pour un locataire unique, viendront compléter au 1^{er} semestre 2019 les deux immeubles déjà présents sur le site ;
- un immeuble de bureaux en structure bois massif de 2 640 m², situé sur le site de l'Ensoleillée à Aix-en-Provence. Acquis auprès de Nexity Ywood, cet actif viendra compléter le programme de 5 bâtiments en structure bois massif déjà en exploitation depuis 2013-2014 ; il sera livré au 2^e semestre 2019 ;
- l'immeuble de bureaux « Take-Off », d'une surface de 6 760 m² situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Mérignac, a été acquis auprès du promoteur ICADE et sera livré fin 2019 ;
- enfin un ensemble de deux immeubles de bureaux à structure bois massif, offrant une surface locative totale de 6 342 m², sera prochainement acquis à Toulouse dans le quartier de Basso Cambo. La livraison s'échelonnnera entre fin 2019 et fin 2020.

3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS RFA

3.3.1 BILAN

À la clôture de l'exercice 2017, le montant net des actifs non courants de 508,9 millions d'euros est à comparer à celui de 456,9 millions d'euros en 2016.

Les actifs courants, d'un montant de 16,4 millions d'euros contre un montant de 16,9 millions d'euros au 31 décembre 2016, se ventilent en « Clients » pour 13 millions d'euros (contre 10 millions d'euros au 31 décembre 2016), en « Équivalents de trésorerie » à hauteur de 3,3 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros en 2016.

L'actif total d'un montant de 526,9 millions d'euros au 31 décembre 2017 est à rapprocher de l'actif total de 473,9 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Les capitaux propres consolidés de l'exercice 2017 ressortent à 271,3 millions d'euros contre 247,2 millions d'euros, à la clôture de l'exercice 2016.

Les passifs non courants et courants au 31 décembre 2017 ressortent à 255,7 millions d'euros, en progression de 13 % par rapport aux 226,7 millions d'euros au 31 décembre 2016.

3.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2017, d'un montant de 33,5 millions d'euros est en hausse de 8,5 % par rapport à celui de l'exercice précédent d'un montant de 30,9 millions d'euros.

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 au titre de l'exercice 2017 se montent à 36,9 millions d'euros, à comparer au montant de 34,7 millions d'euros pour l'exercice 2016.

Au 31 décembre 2017, le résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles, se traduit par un bénéfice de 20,5 millions d'euros, contre 18,6 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Le résultat net comptable de l'exercice 2017 reflète un bénéfice de 26,5 millions d'euros, soit une progression de 165 % par rapport au bénéfice de 10 millions d'euros réalisé en 2016.

3.3.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il est fait renvoi exprès à la note 19 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 (page 104 du Document de référence) qui présente ces engagements et fournit toutes informations utiles à ce sujet.

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 35 et suiv. du Document de référence (exercice 2017) ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 page 87 à laquelle il est fait renvoi exprès.

3.3.4.2 Analyse de l'activité

La Société bénéficie de l'attractivité et de la bonne tenue de l'immobilier de bureaux en régions, dans lequel elle investit avec succès depuis une dizaine d'années. Elle a signé en 2017 55 baux représentant plus de 46 000 m² (soit + 12 % par rapport à l'année 2016).

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation du patrimoine progresse pour atteindre 90,4 % (contre 88,4 % en 2016).

3.3.4.3 Analyse de la rentabilité

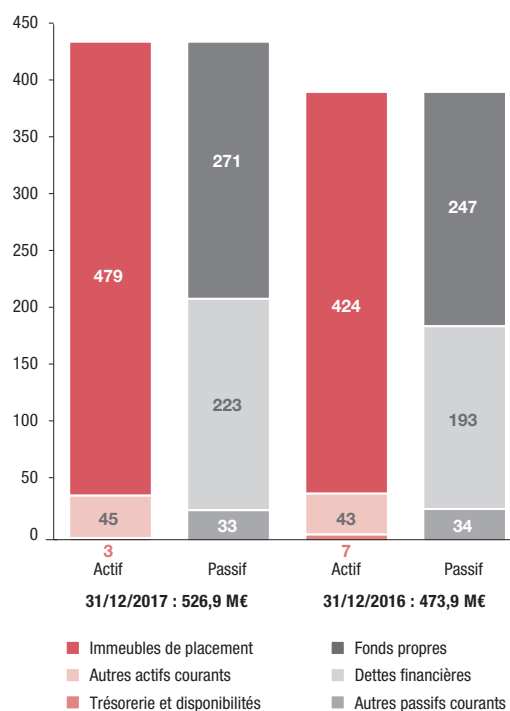
La progression des loyers, consécutive à la croissance du portefeuille (+ 4,4 %) mais aussi à une évolution positive à périmètre constant (+ 4,1 %), allée à la maîtrise des frais financiers et des frais généraux, contribuent à la poursuite de la rentabilité de la valeur Foncière INEA.

Le résultat net récurrent et le *cash flow* courant marquent une progression en 2017 de respectivement + 14 % et + 28 % par rapport à 2016.

Par action la dynamique demeure (+ 6,1 %), malgré la hausse du nombre d'actions (+ 3,8 %) liée au paiement à hauteur de 69 % du dividende en actions.

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 »).



Au 31 décembre 2017, la structure d'endettement de Foncière INEA (incluant ses filiales) ressort d'une gestion prudente et équilibrée, avec un niveau d'endettement limité en regard de la valeur de son patrimoine. Le ratio *loan-to-value* « LTV » se situe à 44,8 % au 31 décembre 2017 contre 43,7 % au 31 décembre 2016.

Comme indiqué dans le paragraphe 1.8.3 ci-avant, Foncière INEA maîtrise son endettement et respecte les différents *covenants* de ses prêts bancaires, à savoir :

	Covenants	31/12/2017
Ratio d'endettement financier (LTV) ⁽¹⁾	< 55 %	44,8 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) ⁽²⁾	>1,2	1,4
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) ⁽³⁾	>2,0	4,9

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

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

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

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

Endettement bancaire

Au 31 décembre 2017 :

- le coût moyen d'endettement est stable à 2,20 % ;
- la maturité moyenne de la dette est de 4,9 ans ;
- la dette est couverte à 66 % contre le risque de taux ; et
- aucune échéance de remboursement significative n'est à prévoir avant mi-2019.

Les sources de financement sont diversifiées. La part des financements hypothécaires, assortis de garanties sur les immeubles sous-jacents, se réduit progressivement (56 % de l'endettement contre 63 % en 2016 et 85 % en 2015), au profit de ressources *corporate* remboursables *in fine* et non garanties. En 2017, Foncière INEA a ainsi rehaussé le montant du crédit *corporate* signé fin 2016 de 60 à 80 millions d'euros, afin de financer les investissements en cours.

3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX RFA

3.4.1 BILAN

Au 31 décembre 2017, le total du bilan annuel de Foncière INEA d'un montant de 414,9 millions d'euros est à rapprocher du montant de 379,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 ; tandis que les capitaux propres à la clôture de l'exercice 2017 atteignent 186,8 millions d'euros (contre 182,9 millions d'euros au 31 décembre 2016).

3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017 marque une belle progression par rapport aux réalisations du précédent exercice 2016 : il ressort à 27,4 millions d'euros (contre 25,1 millions d'euros en 2016).

Le bénéfice net comptable de 7,3 millions d'euros apparaît en retrait de 59 % sur 12 mois, du fait de l'existence d'une plus-value exceptionnelle de 11,5 millions d'euros réalisée en 2016 suite à l'apport par Foncière INEA de parcs d'activité à sa filiale Flex Park. Hors impact de cette plus-value interne, le résultat net affiche une croissance de 16 %.

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera demandé aux actionnaires d'approuver les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2017 (sociaux et consolidés).

3.4.3 DÉPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2017 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

3.4.4 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Rappelons que :

- en conformité avec l'article L. 232-1 du Code de commerce, la société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2017 (son activité consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers) ne s'y prêtant pas ;
- 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).

3.4.5 PRÊTS À MOINS DE 2 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/PME/ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT

Néant.

3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS/ABSENCE DE SUCCURSALE RFA

Au 31 décembre 2017, Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital des trois sociétés suivantes :

- SCI PA et SCI Alpha 11 Marbeuf : ces deux sociétés 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 et dont Foncière INEA assure la gestion ;
- SAS Flex Park : cette société regroupe les principaux parcs d'activité détenus par le groupe.

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 2017 et plus spécialement sous le tableau page 117 du Document de référence – exercice 2017 – 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 2017 page 80 et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 95 il y est fait renvoi exprès.

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

Foncière INEA n'a pas de succursale.

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 des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

FACTURES REÇUES ET ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU
(2017) (TABLEAU PRÉVU AU I DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice 2017						Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice 2017					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 91 jours 90 jours	et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 91 jours 90 jours	et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées					1	1					1	1
Montant total des factures concernées HT					18 701	18 701					343 073	343 073
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice					0,16%	0,16%					1,25%	1,25%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues		2										
Montant total des factures exclues		52 109										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement			☐ délais contractuels ☒ délais légaux				☐ délais contractuels ☒ délais légaux					

FACTURES REÇUES ET ÉMISES AYANT CONNU UN RETARD DE PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2017 (TABLEAU PRÉVU AU II DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Article D.441 II. : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice 2017						Article D.441 II. : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice 2017					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 91 jours 90 jours	et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 91 jours 90 jours	et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement											
Nombre cumulé de factures concernées											
Montant cumulé des factures concernées HT											
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année											
Pourcentage du montant total HT des factures émises dans l'année											
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre des factures exclues											
Montant total des factures exclues											
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						☐ délais contractuels ☒ délais légaux					
						☐ délais contractuels ☒ délais légaux					

3.7. DIVIDENDES

3.7.1 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions ⁽¹⁾ composant le capital	Nominal
2016	10 397 115 €	5 776 175	14,39
2015	8 189 801 €	4 963 516	14,39
2014	7 374 159 €	4 916 106	14,39

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

Les dividendes des trois exercices ci-dessus visés ont été versés (sur option autorisée par l'Assemblée annuelle des actionnaires) en actions de la société ou en espèces, au choix des actionnaires.

3.7.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC telles qu'indiquées au paragraphe 1.4.2 ci-avant du Document de référence page 12. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2017, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2018 au titre de l'exercice 2017) 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, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2019 au titre de l'exercice 2017). 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.

Le projet de loi de finances rectificatif pour 2017 prévoit la mise en place de deux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés applicables aux exercices clos entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018.

La première contribution concerne les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à un milliard d'euros. La contribution est égale à 15 %, calculée sur la cotisation d'impôt sur les sociétés (i.e. impôt sur les sociétés acquitté au taux de droit commun de 33 1/3 % et taux réduits de 19 % et 15 % pour l'imposition des plus-values à long terme) dû au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2017 et jusqu'au 30 décembre 2018.

La seconde contribution concerne les sociétés réalisant un chiffre d'affaires au moins égal à trois milliards d'euros. Elle a la même assiette que la première contribution. Elle peut se cumuler avec la première contribution si la condition de chiffre d'affaires est remplie.

Ces contributions doivent être acquittées au plus tard à la date prévue pour le versement du solde d'impôt sur les sociétés.

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 2017 d'un montant de 7 322 061 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 52 986 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 375 047 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2017 à 82 852 191 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 4 977 572 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 375 047 euros, formerait un résultat distribuable de 12 352 619 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 12 352 619 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 366 103 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 375 047 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 11 986 516 euros,

- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 11 986 516 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 008 944 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 4 977 572 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2017 ressortirait donc pour chacune des 5 993 258 actions à 2 euros.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2018 (soit 5 993 258) 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 24 mai 2018.

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

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

En conséquence, le montant non imposable de la distribution ressortira à 4 977 572 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 0,83 euro (0,83052856 euro).

Par suite, le montant imposable de la distribution ressortira à 7 008 944 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 1,17 euro (1,16947144 euro).

Concernant ce montant imposable de la distribution (1,17 euro par action), il est précisé que :

- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2018, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la société (1,17 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans abattement préalable en vertu de l'article 158,3,3, b bis du CGI ;
- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2018, qui ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sous déduction préalable d'un abattement de 40 % en vertu de l'article 158,3,2 du CGI.

Aussi, aucune partie des revenus imposables distribués et payés en 2018 n'ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action).

Si l'option pour l'imposition des dividendes au barème progressif est exercée, le prélèvement obligatoire effectivement opéré par la société, au taux de 12,8 % pour l'impôt sur le revenu (sauf dispense sur demande des contribuables) et 17,2 % pour les prélèvements sociaux, sera imputé respectivement sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux dû l'année suivante, à raison de ces revenus.

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 2014	Exercice 2015	Exercice 2016
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 916 106	4 963 516	5 776 175
Dividende net par action	1,50 €	1,65 €	1,80 €
Dividende total	7 374 159 €	8 189 801 €	10 397 115 €

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

3.7.4 QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve aux organes de direction (Président-Directeur général, Directeur général délégué et Administrateurs) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES

3.8.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

La bonne santé du marché des bureaux en régions et de leurs marchés locatifs respectifs valide la pertinence de la stratégie et du positionnement immobilier de Foncière INEA : investir dans des immeubles de bureaux neufs dans les grandes métropoles régionales françaises.

Les immeubles actuellement en cours de construction et d'acquisition constituent un gisement de croissance embarquée pour la société.

3.8.2 PERSPECTIVES

Les 100 millions d'euros d'investissements nouveaux engagés par Foncière INEA en 2017 ainsi que l'attractivité des marchés régionaux de bureaux valident le plan de marche que s'est fixé la société pour atteindre un patrimoine d'un milliard d'euros d'ici fin 2021.

Les résultats 2017 attestent que dans cet effort, l'exigence de rentabilité avait un sens certain. L'objectif de progression de 15 %/an du résultat net récurrent sur la période 2015-2018 a ainsi été atteint avec un an d'avance (+ 82 % sur la période 2015-2017 pour une visée initiale de 75 % sur la période 2015-2018).

Forte de sa croissance embarquée, Foncière INEA réitère cet objectif pour les 4 années à venir.

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 2017.

Il est cependant à signaler que Foncière INEA a émis un placement privé sous forme d'un Euro PP « Green » de 100 millions d'euros (incluant une émission obligataire non cotée pour un montant de 65 millions d'euros et un prêt bancaire pour un montant de 35 millions d'euros) qui lui permet de diversifier ses sources de financement dans le cadre de son objectif de croissance d'un milliard d'euros en patrimoine d'ici fin 2021. La labélisation « Green » s'explique par le fait que ces fonds sont destinés à l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en régions ayant un impact positif en termes de développement durable.

4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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		
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 2015 figurent aux pages 69 à 104 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 104 et 105) du Document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2016, sous le numéro D. 16-0276 ;
- les comptes consolidés 2016 figurent aux pages 82 à 117 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 117 et 118) du Document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF le 30 mars 2017, sous le numéro D. 17-0271.

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffres d'affaires	4	33 498	30 881
Charges locatives refacturées	5	(8 259)	(6 776)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(1 748)	(2 041)
Loyers nets		23 491	22 064
Autres produits		283	125
Frais de fonctionnement	5	(5 081)	(5 379)
EBITDA		18 693	16 810
Dotation aux amortissements hors immeubles		(9)	(8)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		2 628	1 588
EBIT		21 312	18 390
Résultat des cessions d'actifs	9	(765)	183
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		20 547	18 573
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	9	11 372	(3 228)
Résultat opérationnel net		31 919	15 345
Produits financiers	6	249	266
Charges financières	6	(5 672)	(5 537)
Résultat avant impôt		26 496	10 074
Impôt sur les résultats	7	0	(59)
RÉSULTAT NET		26 496	10 015
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	4,51	1,86
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	4,51	1,86

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 9,29 % entre le 31 décembre 2017 (5 873 118 actions) et le 31 décembre 2016 (5 373 965 actions).

<i>Résultat global (en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de la période		26 496	10 015
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)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		884	(191)
Couverture de flux de trésorerie		884	(191)
dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		884	(191)
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		27 380	9 824

4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	9	25	25
Immeubles de placement	9	478 926	423 774
Participations dans des entreprises associées	10	19 514	19 097
Autres actifs financiers	11.1	8 473	12 033
Impôts différés actifs	16	1 999	1 999
Total actifs non courants		508 937	456 928
Clients et autres débiteurs	11.2	13 006	10 061
Créances d'impôt sur le résultat	11.2		0
Actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		130	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3 282	6 866
Total actifs courants		16 418	16 927
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3	1 583	
TOTAL ACTIF		526 938	473 855

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres			
Capital social	13	85 875	82 765
Primes d'émission	13	82 223	78 285
Réserves		76 674	76 119
Résultat de l'exercice – part du Groupe		26 496	10 015
Capitaux propres part du Groupe		271 268	247 184
Participations ne donnant pas le contrôle			
CAPITAUX PROPRES		271 268	247 184
Passif			
Dettes financières	14	223 047	192 764
Total passifs non courants		223 047	192 764
Fournisseurs et autres créditeurs	17	18 890	14 059
Dettes d'impôts sur le résultat			0
Concours bancaires courants		440	3 644
Autres dettes financières	14	12 403	16 204
Total passifs courants		31 733	33 907
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés		890	
TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS		255 670	226 671
TOTAL PASSIF		526 938	473 855

4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé		26 496	10 015
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		9	8
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(11 372)	3 228
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		764	(180)
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(2 628)	(1 588)
- Dividendes (titres non consolidés)		(54)	(3)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		13 215	11 480
+ Coût de l'endettement financier net		5 477	5 271
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	59
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		18 692	16 810
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(4 634)	(4 564)
+/- Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(3 337)	(653)
+/- Autres variations liées à l'activité		152	
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		10 873	11 593
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	9		
- Acquisitions d'immeubles de placement	9	(50 332)	(32 356)
+ Cession d'immeuble de placement		9 403	10 475
+ Incidence des variations de périmètre (cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		1 954	794
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		4 038	626
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(34 937)	(20 461)
+ Augmentations de capital			24 499
- Frais imputés sur la prime d'émission		(36)	(538)
- Achats et reventes d'actions propres		(69)	152
- Résultat sur actions propres		39	(49)
- Remboursements d'emprunts	14	(26 094)	(30 650)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(3 230)	(3 987)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+ Augmentation des dettes financières	14	53 075	22 205
Flux de trésorerie des activités de financement		23 685	11 632
Variation nette de trésorerie		(379)	2 764
Trésorerie à l'ouverture		3 221	457
Trésorerie à la clôture		2 842	3 221

4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Total au 1^{er} janvier 2016	71 030	68 075	71 977	(1 870)	8 069	217 283	(2)	217 281
Variations de capital	11 694	16 956				28 650		28 650
Opérations sur titres autodétenus	41	62				103		103
Variation des <i>Swaps</i> Foncière INEA				24		24		24
Variation des <i>Swaps</i> Flex Park				(343)		(343)		(343)
Variation des <i>swaps</i> des SCI dans l'OPCI				128		128		128
Affectation du résultat 2015			8 069		(8 069)	0		0
Distribution de dividendes		(6 271)	(1 919)			(8 190)		(8 190)
Annulation PV intragroupe						0		0
Reclassement des dividendes s/actions propres			53			53		53
Correction AN résultat des SCI						0		0
Résultat net					10 015	10 015		10 015
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(538)				(538)		(538)
Autres variations			(1)			(1)	2	1
Total au 31 décembre 2016	82 765	78 284	78 179	(2 061)	10 015	247 184	0	247 184
Variations de capital	3 124	3 990				7 114		7 114
Opérations sur titres autodétenus	(13)	(16)				(30)		(30)
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés en intégration globale				696		696		696
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des SCI dans l'OPCI				188		188		188
Affectation du résultat 2016			10 015		(10 015)	0		0
Distribution de dividendes			(10 397)			(10 397)		(10 397)
Reclassement des dividendes sur actions propres			53			53		53
Résultat net					26 496	26 496		26 496
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(36)				(36)		(36)
Autres variations						0		0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2017	85 875	82 222	77 850	(1 177)	26 496	271 267	0	271 267

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	87
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	88
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	88
NOTE 6	Charges et produits financiers	89
NOTE 7	Impôts sur le résultat	89
NOTE 8	Résultat par action	91
NOTE 9	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	92
NOTE 10	Participations dans les entreprises associées	95
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 86 242 982,62 euros.

Ses 5 993 258 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Depuis 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. paragraphe 9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- Réception par Flex Park, en date du 13 septembre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble d'activité situé 52 avenue du Président Kennedy à Viry-Châtillon (91) pour un montant de 4 993 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 05 juillet 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé 16-18 rue Marius Grosso à Vaulx-en-Velin (69) pour un montant de 10 741 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 2 688 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 19 octobre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé avenue Villiers Daurat Toulouse à Blagnac Parc pour un montant de 20 482 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 2 054 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 26 octobre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé rue de Lisbonne à Schiltigheim (67), pour un montant de 3 856 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 12 milliers d'euros ;
- Réception par Foncière INEA, en date du 15 novembre 2017, de l'immeuble de bureaux Enora Park, sis avenue Haut Lévêque à Pessac pour un montant de 10 069 milliers d'euros ;
- Acquisition, par Foncière INEA, en date du 1^{er} décembre 2017, de l'immeuble de bureaux « L'Angle » situé à Marseille pour un montant de 10 553 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 5 décembre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Mérignac Wooden Park pour un montant de 14 004 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 4 209 milliers d'euros ;
- Réception par Foncière INEA, en date du 11 décembre 2017, de l'immeuble Montpellier Odysseum, pour un montant de 8 076 milliers d'euros ;
- Acquisition par Foncière INEA, en date du 26 décembre 2017, de l'immeuble de bureau « Toulouse l'Éclat », situé avenue de Grande-Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9 216 milliers d'euros ;
- Réitération par Foncière INEA, le 06 novembre 2017, du CPI pour l'extension du Nantil ;
- Signature d'un CPI pour l'extension du site St Jean d'Ilac (périmètre Flex Park), le 22 décembre 2017, pour un montant de 3 127 milliers d'euros.

Cessions :

- Cession par Foncière INEA, en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activité « LPCR » situé 437 Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 juin 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) pour un montant de 89 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 12 juin 2017, du lot n° 405 bâtiment C de l'immeuble de bureau « EuraSanté C », situé 250 rue Salvador Allende à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 30 juin 2017, du lot n° 3 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Wasquehal (Lille Château Blanc) » situé rue 15-17 allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5 770 milliers d'euros ;

- Cession par Foncière INEA, en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Santos Dumont » situé rue 15 rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1 961 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 novembre 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) Nantill à pour un montant de 799 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 13 février 2017, de lots de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Coignières, pour un montant de 3 050 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 6 mars 2017, de lot de l'immeuble d'activité situé à Lisses pour un montant de 210 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Nantes, en date du 3 avril 2017, de l'immeuble d'activité « Millerand », situé à Nantes, pour un montant de 8 000 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Bureaux, en date du 30 mai 2017, de l'immeuble de bureaux situé à Mérignac, pour un montant de 3 000 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 13 juin 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Champagne au Mont-d'Or, pour un montant de 4 900 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 05 octobre 2017 :
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Lisses (1 356 m²), pour un montant de 1 015 milliers d'euros,
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Emerainville (4 019 m²), pour un montant de 2 890 milliers d'euros ;
- Cession par la SNC Bagan en date du 05 octobre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Noisiel (2 422 m²), pour un montant de 1 710 milliers d'euros ;
- Cession par la SNC Bagan en date du 24 novembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Choisy (1 343 m²), pour un montant de 2 150 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 21 décembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Corbas (3 035 m²), pour un montant de 4 900 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 22 décembre 2017, de deux immeubles d'activité et de bureaux situés à Orléans (1 626 m² et 460 m²), pour un montant de 2 800 milliers d'euros.

Actifs destinés à être cédés :

- Signature par Foncière INEA, d'une promesse unilatérale de vente en date du 8 novembre 2017 concernant les lots 501, 507 et 203 de Loos pour un montant de 1 047 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, d'une promesse unilatérale de vente en date du 23 novembre 2017 concernant le lot 4 de Meaux pour un montant de 247,5 milliers d'euros ;
- Négociation d'une offre de vente concernant le lot 5 de Meaux pour un montant de 200 milliers d'euros ;
- Levée d'option du locataire pour l'acquisition du lot 9 de Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros.

Opérations en capital

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

- Une augmentation de capital a eu lieu le 9 juin 2017 pour un montant de 7 114 milliers d'euros (217 083 actions nouvelles) dont 3 990 milliers d'euros de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions.

Autres opérations de financement

(cf. paragraphe 14 – Dettes financières) :

Souscriptions :

- Amendement, par Foncière INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 millions d'euros et augmentation de son montant à 80 millions d'euros (+ une ligne *uncommitted* de 20 millions d'euros débloable à partir du T2 2018) ;
Au 31 décembre 2017, le montant tiré cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros ;
- Tirage de l'emprunt Palatine Montpellier Odysseum pour un montant de 5 284 milliers d'euros.

Remboursements anticipés :

- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 1^{er} avril 2017 de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1 088 milliers d'euros ;

- Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente de lots de l'immeuble Loos ;
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1 064 milliers d'euros ;
- Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 5 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3 033 milliers d'euros suite à la vente de Wasquehal ;
- Remboursement par Foncière INEA, le 12 octobre 2017 de l'emprunt BPRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble ;
- Remboursement, par Foncière INEA le 27 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3 227 milliers d'euros ;
- En date du 13 décembre 2017, levée d'option réalisée par Foncière INEA concernant le solde du contrat de crédit-bail immobilier des immeubles d'activités situés 200 et 220 rue Milliez à Champigny-sur-Marne (94), pour un montant de 45 milliers d'euros ;
- En date du 17 décembre 2017, remboursement à son échéance finale par Foncière INEA de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5 000 milliers d'euros ;
- En date du 20 décembre 2017, exercice par Foncière INEA de l'option, d'achat de l'immeuble Wittelsheim, suite au règlement de l'échéance finale du crédit-bail immobilier en date du 31 décembre 2017.

Opérations de Couverture :

4 nouveaux contrats de couverture de taux de flux de trésorerie (CAP) ont été souscrits en 2017 pour un montant en notionnel de 31,8 millions d'euros.

Évolution du Périmètre de consolidation :

Néant sur l'exercice

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 2017 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2016.

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 2017 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- IFRS 9 Instruments financiers (application obligatoire au 1^{er} janvier 2018). L'objectif de cette norme est d'établir des principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers. Ces principes visent à remplacer ceux actuellement énoncés par la norme IAS 39 Instruments financiers. Sur la base des analyses menées à ce jour, cette norme n'aura aucune incidence significative sur la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers ;
- IFRS 15 Reconnaissance du revenu (application obligatoire au 1^{er} janvier 2018) qui remplace notamment la norme IAS 18, Produits des activités ordinaires, appliquée par Foncière INEA, n'aura pas d'impact significatif sur la présentation et l'évaluation du chiffre d'affaires ;
- IFRS 16 Contrat de location (application obligatoire au 1^{er} janvier 2019) : Les conséquences de cette norme sont en cours d'analyse mais au regard du nombre de contrats de location conclus par le groupe Foncière INEA, les impacts devraient être peu significatifs.

Foncière INEA n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation. L'application de ces nouveaux textes sur les états financiers consolidés de Foncière INEA est en cours d'évaluation par la direction de Foncière INEA.

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et 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 6 février 2018.

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 intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

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

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe 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 *goodwills* 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 *goodwills* des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un 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	31/12/2017		31/12/2016	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA Foncière 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 FLEX PARK	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
OPCI Bagan Immo Régions	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 CAPITOUIS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI NANTES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI COUDERC	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %

⁽¹⁾ Acquisition d'actif (IFRS 3.4).

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

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 paragraphe 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 paragraphe 13 et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon, aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

Comme indiqué dans la note 2.2.10, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la Société reposent sur des estimations de niveau 2.

Évaluation des immeubles de placement

Comme indiqué dans la note 2.2.1, la juste valeur des immeubles de placement 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.

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 à 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.

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 placement » deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. 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 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détiennent l'actif ou doivent le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses sur les risques.

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

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise, 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 Foncière 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'édictees par IFRS 13.

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

Au 31 décembre 2017, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

Elles ont porté sur les l'ensemble du parc immobilier livré de Foncière INEA ainsi que sur l'immeuble Schiltigheim en cours de construction dont la livraison est prévue en avril 2018.

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

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

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

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 5,12 % et 8,39 % ;
- le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,55 %. Il est en moyenne de 6,49 % sur le périmètre bureaux et de 6,80 % sur le périmètre activité.

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. La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 0,76 %. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs de 1 %.

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

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2017 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opérations sous promesse de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2018.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 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. Néanmoins 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.

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 les 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 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 23 R (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 23 R.

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 l'exercice pour la part inefficace ;
- des caps sur la durée des emprunts, qui permettent d'emprunter à taux plafond. Ces caps lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque est enregistrée en réserve et la valeur temps en résultat de l'exercice.

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 Standart 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 observable (cf. paragraphe 15 « Instruments financiers »).

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

Niveau de hiérarchie de juste valeur :

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

Les autres actifs financiers sont explicités dans la note 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 charges 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).

Six de ces crédits-bails immobiliers ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat : l'un en 2009, l'un en 2010, un autre en décembre 2016 et les trois derniers en 2017.

2.2.12 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ; et
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. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEXPARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il 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 le taux voté au 31 décembre 2017.

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 coentreprises 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 de 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 ;
- 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 5 et 15 ans).

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2017.

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 2 842 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (contre 3 222 milliers d'euros au 31 décembre 2016) 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 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux 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 en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,20 %.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de près de 5 ans.

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

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 33 498 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Les loyers nets correspondent au revenu net de charges locatives engagées par Foncière 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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Moins de 1 an	25 744	23 664
De 1 à 5 ans	48 742	47 147
Plus de 5 ans	5 792	6 577
Paielements minimaux	80 277	77 388

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Charges locatives refacturées	(8 259)	(6 776)
Charges non refacturées	(1 748)	(2 041)
Frais de fonctionnement	(5 081)	(5 379)
<i>dont frais généraux</i>	<i>(465)</i>	<i>(702)</i>
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	<i>(2 964)</i>	<i>(3 203)</i>
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	<i>(634)</i>	<i>(637)</i>
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	<i>(361)</i>	<i>(281)</i>
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	<i>(200)</i>	<i>(136)</i>
<i>dont frais bancaires</i>	<i>(64)</i>	<i>(42)</i>
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	<i>(252)</i>	<i>(298)</i>
<i>dont jetons de présence</i>	<i>(80)</i>	<i>(80)</i>
<i>dont frais sur levée d'option crédit-bail immobilier</i>	<i>(61)</i>	
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(15 088)	(14 234)

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

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Rémunération des placements	249	266
SOUS/TOTAL	249	266
Part inefficace sur instruments de couverture	0	3
Variation de juste valeur des dérivés	(79)	
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	(8)	3
Intérêts sur emprunts bancaires	(5 584)	(5 543)
SOUS/TOTAL	(5 671)	(5 537)
TOTAL	(5 422)	(5 271)

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 charge de 8 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)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat avant impôt	26 496	10 074
Impôt théorique calculé au taux légal de 33,33 %	(8 832)	(3 358)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	8 832	3 299
Actif d'impôt non activé		
Impôt effectif	0	(59)

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	0	0
Impôts différés	0	(59)
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat ⁽¹⁾	0	(59)

(1) La charge d'impôt au 31 décembre 2016 est liée à l'imputation d'une partie du déficit reportable sur le bénéfice du secteur taxable lié aux dividendes versés par FLEX PARK et à la plus-value immobilière suite à l'opération d'apport.

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.

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, de la OPCI BAGAN IMMO RÉGION et de FLEX PARK.

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

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

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 60 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

Détermination des résultats

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

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs 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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	26 496	10 015
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 873 118	5 373 965
Résultat de base par action <i>(en €/action)</i>	4,51	1,86

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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	26 496	10 015
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	26 496	10 015
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 873 118	5 373 965
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	5 873 118	5 373 965
Résultat dilué par action <i>(en €/action)</i>	4,51	1,86

NOTE 9 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/2017 (Juste valeur) (1)	75 562	345 574	2 638	423 774	26
À l'ouverture (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	8 495	35 858	55 564	99 917	9
Diminutions (2)	(2 161)	(7 969)	(44 388)	(54 518)	
À la clôture 31 décembre 2017 – (valeurs brutes)	81 919	358 572	13 814	454 305	165
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (+)		13 845		13 845	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (-)		(6 039)		(6 039)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		755		755	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		2 867	(56)	2 811	
Variation de JV au 31 décembre 2017 (3)	0	11 428	(56)	11 372	0
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2017 (-) (4)		45		45	
JV des actifs destinés à être cédés (5)		(1 664)		(1 664)	
Cumul amortissements au 01/01/2017					(130)
Dotations (6)					(10)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(140)
À la clôture au 31/12/2017 (Juste valeur)					
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	81 896	383 272	13 758	478 926	25

En ce qui concerne les principales augmentations :

- livraison de l'exercice :
 - immeuble de bureau « Marseille Angle » par Foncière INEA pour un montant de 10 553 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Toulouse l'Éclat » par Foncière INEA pour un montant de 9 216 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble d'activité « Viry Chatillon », par Flex Park, pour un montant de 4 994 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Montpellier Odysseum » par Foncière INEA pour un montant de 8 076 milliers d'euros,
 - immeuble de bureau « Pessac Enora Park » par Foncière INEA pour un montant de 10 069 milliers d'euros ;
- immobilisations en cours en VEFA ou sous promesse :
 - immeuble de bureau « Wooden Park Mérignac » pour un montant de 4 209 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Marseille Monticelli » pour un montant de 1 551 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Lyon Silk » pour un montant de 2 688 milliers en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Toulouse Daurat » pour un montant de 2 054 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « N2 Office » pour un montant de 745 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Nantil C » pour un montant de 2 290 milliers d'euros en valeur brute.

En ce qui concerne les principales diminutions :

- Entzheim Santos Dumont pour un montant 2 100 milliers d'euros en juste valeur et de 2 519 milliers d'euros en valeur brute ;
- Lille Wasquehal pour un montant de 5 887 milliers d'euros en juste valeur et 5 284 milliers d'euros en valeur brute ;
- Signes LPCR pour un montant de 850 milliers d'euros en juste valeur et 780 milliers d'euros en valeur brute ;
- Loos Eurasante pour un montant de 183 milliers d'euros en juste valeur et 162 milliers d'euros en valeur brute ;
- Meaux Platanes pour un montant de 297 milliers d'euros en juste valeur et 272 milliers d'euros en valeur brute.

Les immeubles de placement de Foncière INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/2016 (Juste valeur) (1)	71 464	331 851	1 356	404 671	156
À l'ouverture (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	5 986	25 357	1 915	33 258	0
Diminutions (2)	(1 888)	(7 500)	(633)	(10 021)	0
À la clôture 31 décembre 2016 – (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		2 453		2 453	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(6 362)		(6 362)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		0	0	0	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		681		681	
Variation de JV au 31 décembre 2016 (3)		(3 228)	0	(3 228)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2016 (-) (4)		(906)		(906)	
Cumul amortissements au 01/01/2016					(124)
Dotations (5)					(6)
Reprise/diminutions (5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(130)
À la clôture au 31/12/2016 (Juste valeur)					
(1) + (2) + (3) + (4) + (5)	75 562	345 574	2 638	423 774	26

TABEAU DE RACCORDEMENT DU PATRIMOINE (EXPERTISE EXTERNE/SITUATION COMPTABLE)

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Expertises BNP	239 963	237 320
Expertises CFF	225 470	181 350
Total Valeurs d'expertises des immeubles livrés	465 433	418 670
> Vefa – Schiltigheim	(44)	
Total Valeurs d'expertises des immeubles en cours de constructions	(44)	0
> Vefa – Montpellier Odysseum		2 034
> Vefa – Enora Park		446
> Vefa – Wooden park	4 209	
> Vefa – Lyon Silk	2 688	
> Vefa – Nantes Celestin C	2 290	
> Vefa – Toulouse Blagnac	2 053	
> Vefa – Marseille Monticelli	1 551	
> Vefa – Bordeaux N2	745	
Total valeur d'acquisition des immeubles en cours de constructions	13 536	2 480
> Travaux locataires immobilisés	0	2 625
Valeur des immeubles de placement au bilan	478 925	423 775

VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Expertise	369 663	328 660
Actifs non livrés	13 492	2 480
Travaux locataires immobilisés		2 625
Total Bureau	383 155	333 765
Expertise	95 771	90 010
Actifs non livrés	0	0
Travaux locataires immobilisés	0	0
Total Activité	95 771	90 010
Valeur des Immeubles de placement au bilan	478 926	423 775

TABLEAU DE BOUCLAGE DU SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

(en milliers d'euros)	Société intégrée globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2016	404 671	41 611	446 282
Variation des valeurs brutes	23 237	(882)	22 355
Variation de la juste valeur	(3 228)	61	(3 167)
Variation de la juste valeur des actifs cédés	(906)	(209)	(1 115)
Total au 31 décembre 2016	423 774	40 581	464 355
1^{er} janvier 2017	423 774	40 581	464 355
Variation des valeurs brutes	45 400	(8 477)	36 923
Variation de la juste valeur	11 372	824	12 196
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	44	(634)	(590)
Reclassement de la juste valeur des actifs destinés à être cédés	(1 664)		(1 664)
Total au 31 décembre 2017	478 926	32 294	511 220

Résultat des cessions d'actifs

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

- après reprise des prix de cession des immeubles de placement cédés, retraités des frais de cession et de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2016, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminées comme suit ressort à 765 milliers d'euros ;
- jusqu'au 31 décembre 2015, la variation de valeur des immeubles de placement cédés était comptabilisée sur la ligne « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». Une information en annexe complétait l'impact sur le résultat de cession d'actifs ;
- depuis le 31 décembre 2016 et afin de se conformer à la pratique de place, la variation de valeur sur l'exercice est directement comptabilisée dans la ligne « résultat des cessions d'actifs ».

Décomposition du résultat des cessions d'actifs

(en milliers d'euros)	Cessions	Autres produits exceptionnels	31/12/2017	31/12/2016
Prix de cession	9 994		9 994	11 284
Juste valeur des immeubles cédés	(10 087)		(10 087)	(10 294)
Frais de cession des éléments cédés	(591)		(591)	(807)
SOUS TOTAL	(684)		(684)	183
Frais de cession des actifs destinés à être cédés	(81)		(81)	
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(765)		(765)	183

NOTE 10 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	2017	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo région et SCI Bagan
Au 1^{er} janvier	19 097	1 188	17 909
Résultat des sociétés MEE	2 628	(78)	2 706
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)	188		188
Dividendes versés	(1 899)	(62)	(1 837)
Réduction de capital	(499)	(499)	0
Solde au terme de l'exercice	19 514	548	18 965

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

La variation de juste valeur au 31 décembre 2017 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et pris en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique « Résultat des sociétés mis en équivalence (MEQ) ».

La variation de juste valeur des sociétés mises en équivalence, qui comprend la variation de juste valeur des immeubles, est comptabilisée au compte de résultat pour un montant de 2 628 milliers d'euros.

La valeur de marché des swaps des SCI est intégrée dans la valeur de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2017, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 19 514 milliers d'euros, contre 19 097 milliers d'euros au 31 décembre 2016. L'augmentation s'explique principalement par les résultats de l'exercice des SCI diminués de la distribution de dividendes et la réduction de capital de la SNC Bagan.

Pour une meilleure lisibilité, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence est présentée dans le compte de résultat au niveau du « résultat opérationnel net avant variation de juste valeur des immeubles de placement ».

10.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2017 (en milliers d'euros)	SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									
	SNC Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %
Immeubles de placement	-	15 560	5 330	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420	
Autres actifs financiers	-		3							
Actifs non courants	-	15 560	5 333	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 757	1 050	1 283	402	207	109	707	626	584	
Actifs courants	1 792	1 388	1 734	408	245	156	784	654	610	
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959	
Total passifs non courants	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959	
Dettes financières courantes	-	-		-	-	-	-	-	-	
Autres dettes courantes	120	348	628	62	77	150	473	135	48	
Total passifs courants	120	348	628	62	77	150	473	135	48	
Actif net réévalué	1 672	7 625	3 905	2 839	3 408	7 613	12 034	6 489	2 023	
Participation dans des entreprises associées	549	2 505	1 283	933	1 120	2 501	3 953	2 132	665	3 875
Chiffre d'affaires	360	1 539	873	696	809	1 021	1 567	1 427	445	19 514
Résultat financier	(14)	(148)	(177)	(122)	(78)	(127)	(191)	(273)	(63)	
Résultat net IFRS	(238)	1 652	397	381	887	1 008	1 091	1 837	943	
Éléments du résultat global		22	99	54	20	60	89	155	27	
Résultat global	(238)	1 674	496	435	907	1 068	1 180	1 992	970	
Résultat des sociétés mis en équivalence	(78)	543	130	125	291	331	358	603	310	14
Éléments du résultat global	-	7	33	18	7	20	29	51	9	15
Total	(78)	550	163	143	298	351	388	654	319	327

2016 (en milliers d'euros)	SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions										
	SNC Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Immeubles de placement	3 960	14 690	12 225	7 485	6 605	12 220	18 995	19 300	6 535		
Autres actifs financiers	4		4								
Actifs non courants	3 964	14 690	12 229	7 485	6 605	12 220	18 995	19 300	6 535		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	768	804	481	388	270	132	487	479	418		
Actifs courants	922	1 170	744	401	312	176	526	527	461		
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	1 169	9 281	8 339	5 271	4 076	5 438	8 195	13 084	4 031		
Total passifs non courants	1 169	9 281	8 339	5 271	4 076	5 438	8 241	13 084	4 031		
Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Autres dettes courantes	100	190	303	48	78	107	119	211	176		
Total passifs courants	100	190	303	48	78	107	119	211	176		
Actif net réévalué	3 617	6 389	4 331	2 567	2 763	6 851	11 161	6 532	2 788		
Participation dans des entreprises associées	1 188	2 099	1 423	843	908	2 251	3 666	2 146	916	3 656	19 096
Chiffre d'affaires	415	1 324	1 434	688	744	1 058	1 458	2 010	566		
Résultat financier	(48)	(173)	(223)	(136)	(88)	(146)	(223)	(324)	(88)		
Résultat net IFRS	226	1 395	253	275	547	1 324	2 067	495	579		
Éléments du résultat global		(14)	58	48	14	54	81	83	10		
Résultat global	226	1 381	311	323	561	1 378	2 148	578	589		
Résultat des sociétés mis en équivalence	74	458	83	90	180	435	679	163	190	(764)	1 588
Éléments du résultat global des sociétés mis en équivalence		(5)	19	16	5	18	26	27	3	19	128

NOTE 11 ACTIFS FINANCIERS

11.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées aux participations	8 208	11 786
Autres actifs financiers	265	247
TOTAL	8 473	12 033

La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances effectuées, par Foncière INEA, aux SCI mises en équivalence pour - 3 606 milliers d'euros.

11.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	1 695	1 022
Produits à recevoir	60	54
Fournisseurs débiteurs	984	896
Avances sur charges locatives et compte de gérance	617	1 601
Charges constatées d'avance	2 035	3 376
Autres créances d'exploitation	645	1 089
Créances sur l'État – TVA	6 970	2 023
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	13 006	10 061
Carry back		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS		-
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		-
TOTAL	13 006	10 061

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.

Au 1^{er} janvier 2017, la dépréciation du poste client était de 357 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 151 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2017. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 457 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 51 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Les créances sur l'état comprennent un crédit de TVA de 6 626 milliers d'euros pour Foncière INEA.

11.3 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2017, il existe des actifs non courants destinés à être cédés pour un montant brut de 1 664 milliers d'euros dont 81 milliers d'euros de frais de cession.

Ces actifs concernent 3 lots de Loos Eurasanté et 3 lots de Meaux Platanes.

NOTE 12 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs mobilières de placement	983	1 011
Disponibilités	2 299	5 855
Autres		
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3 282	6 866

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 282	6 866
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(440)	(3 644)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	2 842	3 222

NOTE 13 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Capital social en valeur nominale	86 243	83 120
- actions propres	(368)	(355)
Capital social	85 875	82 765
Prime d'émission	82 223	78 285
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	168 098	161 050
Nombre d'actions (hors actions propres)	5 967 683	5 751 530
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	5 873 118	5 373 965

Au 31 décembre 2017, toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 25 575 au 31 décembre 2017 (24 645 actions au 31 décembre 2016), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 5 993 258 dont 217 083 actions nouvelles.

Une augmentation de capital a eu lieu le 9 juin 2017 pour un montant de 7 114 milliers d'euros (217 083 actions nouvelles) dont 3 990 milliers d'euros de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions.

NOTE 14 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2017
Emprunts	188 410	55 949 ⁽¹⁾	(12 594) ⁽²⁾	(13 293)	218 472
Dépôts reçus	4 354	778	(557)		4 575
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	192 764	56 727	(13 151)	(13 293)	223 047
Banques et Établissements financiers	16 204		(16 204)	13 293	13 293
Associés					
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	16 204		(16 204)	13 293	13 293
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	208 968	56 727	(29 355)		236 340

(1) Augmentation : dont notamment souscriptions sur l'exercice :
5 284 milliers d'euros tirage sur l'emprunt Montpellier Odysseum le 15 décembre 2017 ;
49 000 milliers d'euros de tirage sur l'emprunt Corporate.

(2) Diminution : dont notamment remboursements anticipés sur l'exercice :
1 088 milliers d'euros du crédit Orléans SEMDO ;
737 milliers d'euros du crédit Entzheim ;
2 249 milliers d'euros du crédit Wasquehal ;
1 102 milliers d'euros du crédit Orléans Sogeprom ;
3 357 milliers d'euros du crédit Montpellier Mistral ;
5 000 milliers d'euros sur le crédit Corporate CFF.

Covenant clauses au 31 décembre 2017

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 les revenus locatifs consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

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	31/12/2017
LTV	< 55 %	44,8 %
DSCR	> 1,2	1,4
ICR	> 2,0	4,9

Au 31 décembre 2017 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de *covenants* est de 141 906 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (100 574 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capital	223 047	192 763
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	11 050	13 446
TOTAL	234 097	206 209

Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capital	12 403	16 204
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	3 969	4 292
TOTAL	16 372	20 496

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2017 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 dix-neuf *swaps* d'intérêt taux fixe contre taux variable et quatre *caps* dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces *swaps* et *caps* couvrent un encours de 103 509 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 79 686 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ces *swaps* au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. À la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 0,4 milliard d'euros ;
- ces *caps* en réserve pour la valeur intrinsèque et en résultat pour la valeur temps. À la clôture de l'exercice, la valeur temps a été constatée en charge pour un montant de 79 milliers d'euros.

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 236 340 milliers d'euros (208 968 milliers d'euros en 2016).

(en milliers d'euros)	31/12/2017	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	49 874	21 %	21 %
Dettes à taux variable	180 113	76 %	
dont couverte	103 509	57 %	44 %
dont non couverte	76 604	43 %	
Intérêts courus	801	0 %	
Dépôts	4 575	2 %	
Swap	978	0 %	
DETTE TOTALE	236 341	100 %	65 %

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 220 205 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 189 542 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2017 s'élève à 49 874 milliers d'euros contre 52 315 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2017 s'élève à 180 113 milliers d'euros contre 149 921 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Entre 1 et 5 ans	163 593	126 718
Plus de 5 ans	59 454	66 046
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	223 047	192 764

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts contre le risque de taux à hauteur de 65 % contre 63 % au 31 décembre 2016.

NOTE 15 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2017		
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation
Actifs non courants			
Autres actifs financiers	8 472	8 472	Niveau 2
Actifs courants	16 419	16 419	
Clients et autres débiteurs	13 007	13 007	Niveau 2
Actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat	130	130	Niveau 2
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 282	3 282	Niveau 2
Passifs non courants	223 047		
Dettes financières	223 047	(1)	Niveau 2
dont instruments de couverture de taux	979	979	Niveau 2
Passifs courants	32 622		
Fournisseurs et autres créditeurs	18 889	18 889	Niveau 2
Concours bancaires courants	440	440	Niveau 2
Autres dettes financières	12 403	(1)	Niveau 2
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés	890	(1)	Niveau 2

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 230 194 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 202 602 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

NOTE 16 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
AU 1^{er} JANVIER	1 999	2 058
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	0	(59)
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
À LA CLÔTURE	1 999	1 999

NOTE 17 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	3 240	2 973
Dettes fiscales et sociales	355	225
Autres dettes diverses	2 446	3 256
Produits constatés d'avance	1	-
Dettes sur immobilisations	12 847	7 605
TOTAL	18 889	14 059

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Moins d'un an	18 889	14 059
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	18 889	14 059

NOTE 18 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2015 au titre de l'exercice 2014 pour un montant de 7 374 milliers d'euros (moins la part de 0,75 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2016 au titre de l'exercice 2015 pour un montant de 8 189 milliers d'euros (moins la part de 45 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2017 au titre de l'exercice 2016 pour un montant de 10 397 milliers d'euros (moins la part de 53 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

<i>En euros</i>	2017	2016	2015
Dividende net par action	1,80 €	1,65 €	1,50 €

NOTE 19 ENGAGEMENTS HORS BILAN

19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/2017	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	213 756	140 601
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 140 601 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (173 296 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

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

- Cession Dailly loyer ;
- Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- Cession Dailly assurances perte de loyers ;
- Cession Dailly Garanties locatives ;
- Cession Dailly du Contrat de Couverture ;
- Nantissement du contrat de couverture ;
- Nantissement du compte d'emprunteur ;
- Promesse de délégation de loyer ;
- Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- Pacte comissoire ;
- Nantissement de comptes à terme ;
- Privilège de prêteur de deniers.

19.2 Autres engagements donnés

Promesse de vente

- Signature d'une promesse de vente au profit de Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « N2 OFFICE » situé 66 à 76, rue Achard à Bordeaux (33), le 10 mai 2017 pour un montant de 14 807 milliers d'euros. À ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 745 milliers d'euros au 31 décembre 2017.
- Signature par Foncière INEA, le 7 novembre 2017, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, portant sur un immeuble de bureaux « Marseille Monticelli Toulouse » situé à Marseille (13) dont la livraison est prévue le 15 février 2018 pour un montant de 7 745 milliers d'euros. À ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 1 551 milliers d'euros au 31 décembre 2017.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50 805 milliers d'euros.

19.3 SCI PA

Néant

19.4 SCI ALPHA

Néant

19.5 Flex PARK

Néant

19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

État des engagements des SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions

Sociétés	Actifs	Hypothèque en cours (k€)
SCI Bagan Toulouse Capitouls	Toulouse Delpech Capitouls	3 259
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet – Atrium C	1 409
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes – Sergent Traire	686

Les autres garanties données par les autres SCI concernent principalement des privilèges de prêteurs de Deniers et des cessions Dailly des loyers, des créances résultant des baux.

19.7 Engagements reçus

- 26 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2017 liés à l'emprunt Corporate (pool bancaire), d'un montant total de 80 000 milliers d'euros.
- Promesse de vente en date du 23 novembre 2017 concernant le lot 4 de Meaux pour un montant de 247,5 milliers d'euros.
- Promesse de vente du lot 9 de Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros.
- Promesse de vente des lots 203-501-507 de Loos (744 m²), le 8 novembre 2017 pour 1 047 milliers d'euros.

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.

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites pour 8 207 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 2 964 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 510 milliers d'euros ont été refacturés à Flex Park et 31 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 74 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 80 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'est versée aux Administrateurs et aux dirigeants au 31 décembre 2017.

Ils sont rémunérés au niveau de la société GEST indirectement par la rémunération encaissée par cette dernière 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

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

Capital social : 86 242 982,62 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

Aux actionnaires

1. Opinion sur les comptes consolidés

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

3. Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

4. Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, la valeur comptable des immeubles de placement du groupe Foncière INEA s'élève à 480,6 milliers d'euros au regard d'un total actif de 526,9 milliers d'euros.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à IAS 40 *Immeubles de placement*, les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées en compte de résultat de la période. Ces justes valeurs sont déterminées par la direction par référence à des évaluations réalisées par des experts indépendants.

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

La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de la juste valeur de ces actifs dans les comptes consolidés de la société Foncière INEA et de sa sensibilité aux hypothèses retenues.

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance au regard de leurs qualifications professionnelles ;
- analyse des variations de juste valeur, par immeuble de placement, au regard des caractéristiques propres à chaque immeuble et des données de marché ;
- réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses (notamment les taux de rendement) et de la méthodologie d'évaluation utilisées ;
- réconciliation, sur une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement ;
- vérification de la concordance des valeurs retenues par la direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyse des écarts éventuels et de leur justification dans l'annexe comptable ;
- examen du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

5. Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

6. Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Foncière INEA par l'Assemblée générale du 21 avril 2006 pour le cabinet KPMG S.A. et par l'Acte Constitutif de Foncière INEA en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet KPMG S.A. était dans la 12^e année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 19^e année, soit respectivement pour les deux cabinets la 12^e année de leur mission depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

8. Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui

d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018

Les Commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 29 mars 2018

KPMG S.A.

Isabelle Goalec

Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

Associé

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017 (RFA)

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 2017	128
5.5.2	Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2017	128
5.5.3	Relations entre la société mère et ses filiales	128

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX (RFA) 129

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA

<i>(en euros)</i>	2017	2016	%
Vente de marchandises			
Production vendue	27 419 285	25 149 364	9,03
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	1 650 493	1 897 653	(13,02)
Produits	29 069 778	27 047 017	7,48
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p. & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	13 616 552	13 078 583	4,11
Consommations marchandises & MAT	13 616 552	13 078 583	4,11
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	15 453 225	13 968 434	10,63
Impôts, taxes et vers assim.	135 042	111 010	21,65
Salaires et Traitements			
Charges sociales	22 650	15 900	42,45
Amortissements et provisions	7 983 795	7 836 977	1,87
Autres charges	266 575	304 005	(12,31)
Total	8 408 061	8 267 893	1,7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 045 164	5 700 541	23,59
Produits financiers	2 936 591	1 773 761	65,56
Charges financières	4 091 061	4 302 644	(4,92)
RÉSULTAT FINANCIER	(1 154 471)	(2 528 883)	(54,35)
Opérations en commun	61 572	7 743	
RÉSULTAT COURANT	5 952 266	3 179 402	87,21
Produits exceptionnels	10 214 743	74 760 461	(86,34)
Charges exceptionnelles	8 844 948	60 117 895	(85,29)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 369 795	14 642 566	(90,65)
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 322 061	17 821 968	(58,92)

5.2 BILAN (RFA)

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	78 396	78 396		741
Fonds commercial	981 260		981 260	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	73 179 972		73 179 972	65 427 686
Constructions	289 913 219	46 972 168	242 941 051	222 846 910
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	127 906	105 810	22 097	19 380
Immob en cours/Avances & acomptes	13 758 976		13 758 976	2 638 999
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	65 828 245		65 828 245	66 408 340
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	206 834		206 834	168 582
ACTIF IMMOBILISÉ	444 074 809	47 156 374	396 918 435	362 453 086
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	1 538 067	40 431	1 497 636	898 885
Fournisseurs débiteurs	878 676		878 676	893 115
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	6 711 757		6 711 757	1 797 061
Autres créances	632 624		632 624	1 218 692
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	102 779		102 779	132 782
Valeurs mobilières de placement	1 982 384	653	1 981 731	1 940 555
Disponibilités	2 281 858		2 281 858	5 290 324
Charges constatées d'avance	1 838 681		1 838 681	2 596 585
ACTIF CIRCULANT	15 966 826	41 084	15 925 742	14 767 997
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 062 096		2 062 096	1 963 213
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	2 062 096		2 062 096	1 963 213
TOTAL ACTIF	462 103 731	47 197 458	414 906 273	379 184 296

PASSIF

<i>(en euros)</i>	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital social ou individuel	86 242 983	83 119 158
Primes d'émission, de fusion, d'apport	82 852 191	78 897 756
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 027 255	1 136 157
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	
Report à nouveau	52 986	53 196
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 322 061	17 821 968
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	919 006	1 087 916
CAPITAUX PROPRES	186 750 172	182 862 891
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	671 824
Autres emprunts obligataires	30 300 000	30 300 000
• Emprunts	174 903 715	144 384 086
• Découverts et concours bancaires	429 291	3 643 926
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	175 333 006	148 028 012
Emprunts et dettes financières diverses	3 652 298	3 721 624
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 710 506	2 860 725
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 148 818	2 526 371
• Personnel		
• Organismes sociaux	7 950	9 150
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	113 953	35 136
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	154 223	124 426
Dettes fiscales et sociales	276 125	168 712
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 847 288	7 605 266
Autres dettes	213 448	438 599
Produits constatés d'avance	942	272
DETTES	228 156 101	196 321 406
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	414 906 273	379 184 296

5.3 NOTES ANNEXES (RFA)

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Président du Conseil d'administration du 9 juin 2017, le capital social a été augmenté d'un montant de 3 123 824,37 euros par la création de 217 083 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3 989 985,54 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

Le capital social est ainsi porté de 83 119 158,25 euros à 86 242 982,62 euros. Il est divisé en 5 993 258 actions entièrement libérées de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

1.2 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Quatre immeubles ont été livrés au cours de l'année 2017 :

- Réception le 15 novembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux Enora Park sis avenue Haut Lévêque à Pessac (33) pour un montant 10 069 milliers d'euros ;
- Réception le 1^{er} décembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « L'Angle » situé à Marseille (13) pour un montant de 10 553 milliers d'euros ;
- Réception le 11 décembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier (34) pour un montant de 8 076 milliers d'euros ;
- Réception le 26 décembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Toulouse l'Éclat », situé avenue de Grande-Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9 216 milliers d'euros.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2017 portent sur 7 opérations :

- signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 10 mai 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33), pour un montant de 14 807 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 juillet 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx-en-Velin (69), pour un montant de 10 741 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017 portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 20 482 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 octobre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3 856 milliers d'euros ;
- signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 7 novembre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Marseille (13), pour un montant de 7 746 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 14 004 milliers d'euros ;
- signature le 6 novembre 2017, d'un avenant au CPI du 21 décembre 2016 portant sur l'édification de deux immeubles de bureaux situés à Nantes (44), pour un montant de 12 916 milliers d'euros.

Immeubles en contrat de crédit-bail

- Deux levées d'option anticipées ont été réalisées en date du 13 décembre 2017 par Foncière INEA concernant le solde des contrats de crédit-bail immobilier des immeubles de placement sis 200 et 220 rue Milliez à Champigny-sur-Marne pour des montants respectifs de 1 035 milliers d'euros et 1 471 milliers d'euros.
- Une levée d'option à terme a été réalisée en date du 20 décembre 2017 par Foncière INEA concernant le contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble de placement sis 2 Rue du Danemark à Wittelsheim (68) pour un montant de 1 559 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2017 pour un montant global de 9 994 milliers d'euros sont les suivants :

- cession en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activités « LPCR » situé Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros ;
- cession en date du 6 juin 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 89 milliers d'euros ;
- cession en date du 12 juin 2017, du lot n° 405 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros ;
- cession en date du 30 juin 2017, du lot n° 3 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros ;
- cession en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Château Blanc » allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5 770 milliers d'euros ;
- cession en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Santos Dumont » situé rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1 961 milliers d'euros ;
- cession en date du 6 novembre 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 799 milliers d'euros.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Changements de méthode comptable

La société applique pour la première fois le règlement ANC n° 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture. Cette modification constitue un changement de méthode comptable devant être comptabilisé selon les dispositions de l'article 122-2 du PCG. Toutefois, conformément à la possibilité offerte par le règlement ANC n° 2015-05, la société a décidé de limiter les modifications rétrospectives aux seules opérations existantes en date de première application (le 1^{er} janvier 2017). L'adoption des nouvelles règles n'a d'impact ni sur les capitaux propres d'ouverture ni sur les comptes annuels au 31 décembre 2017.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2017 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendance des exercices.

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 suivant 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 2017, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 49 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 189 milliers d'euros au titre de l'ancien CBI Staci IV apporté en 2016 à la SAS FLEX PARK.

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 au règlement ANC 2014-03, 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 à l'acquisition 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 ANC 2014-03 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 2017 à 230 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 31 milliers d'euros, en régularisation des titres de la SAS MD cédés en juillet 2014.

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.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 4 056 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 2 592 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2017 pour 294 milliers d'euros.

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 27 419 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 25 149 milliers d'euros en 2016.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 20 822 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 19 907 milliers d'euros en 2016.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Au 31 décembre 2017 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 47 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 134 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 182 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'intérêt : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2017 est de 762 milliers d'euros.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice.

Les titres de la SNC BAGAN, filiale de Foncière INEA à hauteur de 32,85 %, ont diminué de 499 milliers d'euros suite à deux réductions de capital intervenues dans la SCI en octobre et décembre 2017.

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 2017. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	83 000 €	-
KPMG	83 000 €	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 73 000 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017.

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 695 240 euros.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

Emprunts

- Tirage de l'emprunt Montpellier Odysseum en date du 15 décembre 2017 pour un montant de 5 284 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé le 1er avril 2017 du solde de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1 041 milliers d'euros.
- Remboursement partiel le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente du lot 405 de l'immeuble de Loos Eurasanté.
- Remboursement anticipé le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1 065 milliers d'euros.
- Remboursement partiel, le 4 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3 125 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux de Wasquehal Château Blanc.
- Remboursement le 12 octobre 2017 de l'emprunt BPRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux du même nom.
- Remboursement le 28 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3 227 milliers d'euros.

Crédits Corporate utilisés au 31 décembre 2017

- Amendement par Foncière INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 000 milliers d'euros et augmentation de son montant à 80 000 milliers d'euros (+ une ligne *uncommitted* de 20 000 milliers d'euros débloable à partir du 2^e trimestre 2018). Au 31 décembre 2017, le montant tiré de cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros.
- Un emprunt Corporate à court terme d'un montant de 3 000 milliers d'euros à échéance au 31 décembre 2018.
- Remboursement le 18 décembre 2017 à son échéance finale de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5 000 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2017 pour un montant de 9 994 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 8 845 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagement hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 22 552 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2017 sont de 2 296 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50 805 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

- 26 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2017 liés à l'emprunt Corporate.
- Montant de 1 464,5 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles.

3.7 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	5 020 844		
TOTAL 2	5 020 844		
Terrains	65 427 686		9 913 760
Constructions sur sol propre	262 616 860		32 247 613
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	1 798 964		1 219 203
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements, divers	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	97 490		9 813
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 638 998		50 468 798
Avances et acomptes			
TOTAL 3	332 600 604		93 859 189
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	66 408 339		4 111 402
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	168 581		128 050
TOTAL 4	66 576 921		4 239 453
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	404 198 370		98 098 642

(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			3 961 188	1 059 656
TOTAL 2			3 961 188	1 059 656
Terrains			2 161 474	73 179 972
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const.		7 698 474	287 166 000
Installations techniques, matériel et outillage			270 949	2 747 218
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers • Matériel de transport • Matériel de bureau & informatique • Emballages récupérables & divers			20 603
Immobilisations corporelles en cours		39 348 820		13 758 976
Avances & acomptes				
TOTAL 3		39 348 820	10 130 898	376 980 073
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			4 691 497	65 828 244
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			89 798	206 834
TOTAL 4			4 781 295	66 035 078
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		39 348 820	18 873 383	444 074 808

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		77 655	740		78 396
TOTAL 2		77 655	740		78 396
Terrains					
Constructions	• sur sol propre • sur sol d'autrui • Installations générales	41 157 397	7 180 980	1 820 443	46 517 934
Installations techniques, matériel et outillage industriels		411 518	151 160	108 445	454 233
Autres immobilisations corporelles	• Installations générales • Matériel de transport • Matériel de bureau • Emballages récupérables	5 493	2 018		7 512
		93 219	5 077		98 297
TOTAL 3		41 667 629	7 339 237	1 928 889	47 077 977
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)		41 745 284	7 339 978	1 928 889	47 156 373

(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	1 963 213	695 239	596 357	2 062 095
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 695 240 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondants. Au 31 décembre 2017 ils ont été amortis à hauteur de 596 357 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	1 087 916	50 482	219 392	919 006
• 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	1 087 916	50 482	219 392	919 006
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	126 586	47 459	133 615	40 431
Autres dépréciations	349	303		653
DÉPRÉCIATIONS	126 936	47 763	133 615	41 084
TOTAL GÉNÉRAL	1 214 852	98 246	353 007	960 090
Dotations et reprises d'exploitation		47 459	133 615	
Dotations et reprises financières		303		
Dotations et reprises exceptionnelles		50 482	219 392	
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	20 162 039		20 162 039
Prêts			
Autres immobilisations financières	206 834	127 883	78 951
Clients douteux ou litigieux	62 531	62 531	
Autres créances clients	1 475 535	1 475 535	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques			
• Impôt sur les bénéfices			
• Taxe sur la valeur ajoutée	6 711 757	6 711 757	
• Autres impôts, taxes et versements assimilés	95 932	95 932	
• Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 415 368 ⁽¹⁾	1 415 368	
Charges constatées d'avance	1 838 680	1 838 680	
TOTAUX	31 968 679	11 727 688	20 240 990
Montant des			
• Prêts accordés en cours d'exercice			
• Remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) Dont « cash reserve » pour l'opération Montpellier Odysseum = 231 000 €.
Dont fournisseurs d'immobilisations = 877 991 €.

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	429 291	429 291		
• À plus d'1 an à l'origine	174 903 174	13 331 219	120 752 238	40 820 257
Emprunts et dettes financières divers	3 652 297	709 169	2 364 446	578 682
Fournisseurs et comptes rattachés	2 148 817	2 148 817		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 950	7 950		
État et autres collectivités publiques				
• Impôt sur les bénéfices				
• Taxe sur valeur ajoutée	113 952	113 952		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	154 222	154 222		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 847 288 ⁽¹⁾	12 847 288		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	213 447 ⁽²⁾	213 447		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance	941	941		
TOTAUX	225 445 595	30 629 971	153 416 684	41 398 939
Emprunts souscrits en cours d'exercice	69 284 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	38 834 887			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « Dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

(2) Dont compte clients créditeurs = 167 845 €.

CHARGES À PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	673 670 ⁽¹⁾
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	126 897 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 942 121 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	162 172 ⁽⁴⁾
Autres dettes	8 476
TOTAL	2 913 336

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 673 670 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 126 897 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance 2016 de 1 044 486 € et sur coût de la vacance des années antérieures de 218 865 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 356 522 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

(4) Dont provision CVAE 2017 de 108 569 €.

PRODUITS À RECEVOIR

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	723 538 ⁽¹⁾
Intérêts courus sur créance immobilisée	127 882 ⁽²⁾
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	59 893 ⁽³⁾
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	911 313

(1) Dont rémunération GEST pour 649 057 €.

(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 127 655 €.

(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour Meaux pour 53 580 €.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	1 838 680 ⁽¹⁾	942
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	1 838 680	942

(1) Dont 328 488 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 1 510 193 € 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 et outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	565 103	2 260 410			2 825 513
Amortissements :					
• Cumul exercices antérieurs		576 739			576 739
• Dotations de l'exercice		64 082			64 082
TOTAL		640 821			640 821
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		1 631 376			1 631 376
• Exercice		176 081			176 081
TOTAL		1 807 457			1 807 457
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		180 505			180 505
• À plus d'un an et cinq ans au plus		138 374			138 374
• À plus de cinq ans					
TOTAL		318 879			318 879
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans					
TOTAL					
Montant pris en charge dans l'exercice		454 969			454 969

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 2017.

CAPITAL SOCIAL

<i>(en euros)</i>	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 776 175	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	217 083	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	5 993 258	14,39

Augmentation de capital du 9 juin 2017 par la création de 217 083 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	213 756	140 601
• 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 assurances perte de loyers ;
- cession Dailly garanties locatives ;
- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte comissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 140 601 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>		Exercice 2017
A		
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2016 avant affectations	182 862 891
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2017	182 862 891
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2015	
1.	Variation du capital	
2.	Variation des autres postes	
C	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	182 862 891
D	Variations en cours d'exercice :	3 887 281
1.	Variations du capital	3 123 825
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau	11 432 274
3.	Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4.	Contreparties de réévaluations	
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	(168 910)
6.	Autres variations	7 322 061
	• dont résultat 2017	
	• dont affectation résultat 2016	(17 821 968)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2017 avant AGO (C + D)	186 750 172
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	3 887 281
G	Dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H	Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)	3 887 281

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	(17 840)	99	151	151	15 485		0	(1 641)
SCI ALPHA	1 500	(636 696)	100	2 779 845	2 779 845	1 863 267		392 029	40 087
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 816 725	99,99	27 602 804	27 602 804	10 183 043		5 757 944	913 376
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	1 671 057	32,85	262 943	262 943	140		359 906	870 657
BAGAN IMPOS REGION	57 447 110	57 463 160	32,85	14 852 448	14 852 448	0		5 861 051	5 596 399
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL				1	1	484 112			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	540 241			
SCI TOULOUSE CAPITOULS				1	1	1 808 180			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 198			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	176 427			
SCI BAGAN IDF ACTIVITE				3	3	165 152			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 190			
SCI BAGAN NANTES				1	1	613 431			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 505			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 255			
SCI BAGAN LYON				1	1	69 246			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 435			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	818 885			
SCI COUDERC				1	1	248 433			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT TRÉSORERIE

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2017	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2017	Valeur de marché au 31/12/2017	Valeur nette au 31/12/2016
Actions propres	998 878 ⁽¹⁾	-	998 878	1 025 557	930 130
FCP	782 207	(653)	781 554	781 554	809 126
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 694	201 299
Sicavs	-	-	-	-	-
Dépôts à terme	-	-	-	-	-
TOTAL	1 982 384	(653)	1 981 731	2 010 805	1 940 555

(1) Correspond à 25 575 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 2017, une moins-value latente d'un montant de 653 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2017, la Société a acquis 31 273 de ses propres actions et en a vendu 30 343. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2017 est de 40,10 euros.

5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en k euros)	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
À. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	68 051	70 743	71 425	83 119	86 243
2. Nombre d'actions émises	4 729 022	4 916 106	4 963 516	5 776 175	5 993 258
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	28 324	27 702	28 563	25 149	27 419
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	12 482	11 151	10 589	25 492	15 004
3. Impôt sur les bénéfices	0	79	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	4 649	3 007	2 018	17 822	7 322
5. Montant des bénéfices distribués	7 207	7 374	8 190	10 397	11 987
C. Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,64	2,25	2,13	4,41	2,50
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,98	0,61	0,41	3,09	1,22
3. Dividende distribué par action	1,52	1,5	1,65	1,80	2
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 2017

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2017 (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,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;
- les participations suivantes, savoir :
 - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de Foncière de Bagan, société anonyme de droit luxembourgeois, sise L-1724 Luxembourg, 29 boulevard du Prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - 32,85 % de la SNC Bagan (société en nom collectif au capital de 2 320 400 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 2017

Néant.

5.5.3 RELATIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ MÈRE ET SES FILIALES

La SCI PA et la SCI Alpha 11 Marbeuf (deux filiales détenues à près de 100 % par Foncière INEA et gérées par elle) sont des structures *ad hoc* monodétentrices à l'origine d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha 11 Marbeuf reste détentrice d'un bien immobilier, lequel est situé à Champigny-sur-Marne.

Flex Park est une filiale (présidée par Foncière INEA), créée en 2015 dans le cadre de la stratégie de Foncière INEA d'externaliser ses parcs d'activité au sein d'une entité juridique distincte, qui gère 6 parcs d'activités pour une valeur nette de 77 millions d'euros.

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 2017)

Foncière INEA – SA

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

Capital social : 86 242 982,62 euros

Aux actionnaires

1. Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable lié à la première application du Règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

3. Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

4. Évaluation et risque de perte de valeur des biens immobiliers

Risque identifié

La valeur comptable du patrimoine immobilier de la Société s'élève à 329 902 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

La note 2.3.2 « Immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre Société, relatives à la comptabilisation, la répartition par composants, les modalités d'amortissement ainsi qu'à l'évaluation des biens immobiliers.

À chaque clôture, la valeur comptable des biens immobiliers est comparée à leur valeur de marché estimée. Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère jugé durable par la direction, une provision pour dépréciation est constituée à due concurrence.

Des expertises indépendantes servent de référence à la direction pour évaluer la valeur de marché de ces biens immobiliers. La valorisation des biens immobiliers requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des experts immobiliers. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs détenus, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, son taux de vacance, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

La valorisation des biens immobiliers est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ces actifs et de sa sensibilité aux hypothèses retenues par la direction afin d'apprécier les éventuelles pertes de valeur et leur traduction dans les comptes de Foncière INEA.

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

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur de marché du patrimoine immobilier, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les évaluateurs.

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance au regard de leurs qualifications professionnelles ;
- analyse des variations de juste valeur, par immeuble de placement, au regard des caractéristiques propres à chaque immeuble et des données de marché ;
- réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses (notamment les taux de rendement) et de la méthodologie d'évaluation utilisées ;
- réconciliation, sur une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement ;
- réalisation d'un test de dépréciation pour chaque bien immobilier : la valeur nette comptable du bien immobilier est comparée à sa juste valeur, retenue par la direction sur la base d'une expertise indépendante ;
- vérification que la note « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels donne une information appropriée.

5. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

6. Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

8. Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

9. Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Foncière INEA par l'Assemblée générale du 21 avril 2006 pour le cabinet KPMG S.A., et par l'Acte constitutif de Foncière INEA en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet KPMG S.A. était dans la 12^e année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 19^e année, soit pour les deux cabinets la 12^e année de leur mission depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

11. Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Rapport au Comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 29 mars 2018

KPMG S.A.

Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec

Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

Associé

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ 134

6.1.1	Informations générales	134
6.1.2	Dispositions statutaires relatives aux membres du Conseil d'administration et de direction	134
6.1.3	Dispositions statutaires relatives aux assemblées générales	135
6.1.4	Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	135
6.1.5	Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	135
6.1.6	Dispositions statutaires relatives aux titres	136

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 – propositions de renouvellement	137

6.2.5	Rachats d'actions	142
6.2.6	Bilan annuel 2017 du contrat de liquidité	142
6.2.7	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	142
6.2.8	Nantissements, garanties et sûretés	143

6.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 143

6.3.1	Évolution de l'actionnariat au cours de l'année 2017	143
6.3.2	Principaux actionnaires	143
6.3.3	Franchissements de seuils	146
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 ». Son siège social est sis 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers et son établissement secondaire se trouve au 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris (téléphone : 01 42 86 64 46 – site internet : www.fonciere-inea.com).

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 ; son 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

Foncière INEA est une société anonyme à Conseil d'administration régie par le droit français, ayant opté pour le régime des SIIC 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 Document de référence/exercice 2017 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 identique 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

Conformément à la recommandation AMF 2012-05, une version intégrale des statuts à jour de la société Foncière INEA est disponible en permanence sur son site internet : www.fonciere-inea.com (rubrique « informations réglementées/Assemblées générales »).

Il y est fait renvoi exprès et plus spécialement :

- aux articles 16 à 21 pour les développements (qui sont usuels) relatifs à la nomination des Administrateurs, la durée de leur mandat, la nomination du Président du Conseil d'administration ainsi que celles touchant aux délibérations du conseil et à sa mission ;
- aux articles 22 à 25, pour les conditions de nomination et les pouvoirs de la Direction générale y compris du Directeur général délégué.

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 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 fixés 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 – restriction statutaire à l'exercice des droits de vote (plafonnés à 20 %)

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.

6.1.5 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES À L'AFFECTATION ET À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'article 50 des statuts de Foncière INEA contient des clauses usuelles en matière d'affectation du bénéfice.

Il prévoit également que tout actionnaire, tel que défini à l'article 12 des statuts c'est-à-dire « 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 la situation de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé audit article 208 C II ter du Code général des impôts, 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.

Il est fait renvoi exprès pour plus d'information sur ces articles 12 et 50 des statuts, aux statuts de la Société qui sont publiés sans discontinuité, sur le site internet de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com).

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 et justifiant d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

6.2 CAPITAL SOCIAL

6.2.1 CAPITAL ACTUEL

À la date de dépôt du présent Document de référence (exercice 2017), le capital social de la Société est fixé à 86 242 982,62 euros. Il est divisé en 5 993 258 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 (en €)	Prime d'émission par action (en €)	Montant des primes d'émission (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
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
Au 23 juin 2015	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	47 410	682 229,90	20,39	966 689,90	34,78	71 424 995,24
Au 3 juin 2016	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	126 837	1 818 708,93	18,45	2 331 840,15	32,84	73 243 704,17
Au 22 juin 2016	Augmentations de capital réservées	686 272	9 875 454,08	21,31	14 624 456,32	35,70	83 119 158,25
Au 9 juin 2017	Augmentations de capital (paiement divid. en actions)	217 083	3 123 824,37	18,38	3 989 985,54	32,77	86 242 982,62

6.2.3 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Néant.

6.2.3.1 Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31 décembre 2017)

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 EUR par obligation
Montant total	30 300 000 EUR
Taux d'intérêt	4,35 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	26/06/2018
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 – PROPOSITIONS DE RENOUVELLEMENT

L'Assemblée générale mixte du 11 mai 2016 a renouvelé au Conseil d'administration les différentes délégations de compétence financières lui permettant de renforcer les fonds propres de la Société et procéder aux augmentations du capital envisagées pour répondre aux besoins de son développement.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière très synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en cours en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle. Il est ici précisé que ces délégations ont une durée de 26 mois, expirant au cours de l'année 2018.

Il sera proposé à l'Assemblée des actionnaires de les renouveler pour une durée identique de manière à ce que la Société dispose de toutes les autorisations financières à l'effet de pouvoir lever (le moment venu selon les opportunités qui se présenteront) les fonds nécessaires au soutien continu de sa croissance et de ses investissements (cf. la synthèse des résolutions y attachées page 151 du Document de référence).

6.2.4.1 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

Numéro de la Résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après « l'AGM »)	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 11 mai 2016
1. Délégation de compétences 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 (13 ^e résolution de l'AGM)	70 000 000 € ⁽¹⁾	26 mois
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales, avec maintien du droit préférentiel de souscription (14 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (20 ^e Résolution de l'AGM)	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 au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (15 ^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (20 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier (16 ^e résolution de l'AGM), dans la limite de 20 % du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale sous réserve en outre du respect de la limite de 20 % du capital (20 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾ et dans la limite de 20 % du capital social	26 mois
5. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital (17 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾ dans la limite de 10 % du capital social	26 mois
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (18 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
7. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de certains des actionnaires parties au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007, soit les sociétés MM.PUCCINI et GEST (ci-contre les « Bénéficiaires ») (21 ^e résolution de l'AGM)	5 000 000 € (montant maximum à souscrire par chacun des Bénéficiaires) 4 317 000 € (montant nominal total maximum des augmentations de capital à souscrire par les 2 Bénéficiaires)	18 mois
8. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Kanoba (ci-contre le « Bénéficiaire ») (22 ^e résolution de l'AGM)	10.000.000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 4 317 000 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois
9. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Fedora (ci-contre le « Bénéficiaire ») (23 ^e résolution de l'AGM)	5 000 000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 2 158 500 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois
10. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Serimnir SA (ci-contre le « Bénéficiaire ») (24 ^e résolution de l'AGM)	5 000 000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 2 158 500 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois

Numéro de la Résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après « l'AGM »)	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 11 mai 2016
11. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société PH Finances (ci-contre le « Bénéficiaire ») (25 ^e résolution de l'AGM)	1 000 000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 431 700 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois
12. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce (26 ^e résolution de l'AGM) et délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre (27 ^e résolution de l'AGM)	Le nombre total cumulé des actions résultant de l'attribution des actions gratuites est limité à 10 % du capital de la Société	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 immédiates ou à terme 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 (26^e résolution de l'AGM).

(3) Le montant nominal total maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, avec ou sans droit préférentiel, qui pourraient être décidées ne pourra être supérieur à 100 000 000 € (26^e résolution de l'AGM).

6.2.4.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétences

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
1. Délégation de compétences 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 (13 ^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 70 millions d'euros.	Il n'a pas été usage de cette délégation de compétences
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales, avec maintien du droit préférentiel de souscription (14 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (20 ^e Résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (15 ^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (20 ^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier (16 ^e résolution de l'AGM), dans la limite de 20 % du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale sous réserve en outre du respect de la limite de 20 % du capital (20 ^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis, dans la limite de 20 % du capital social.	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences
5. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital (17 ^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 50 millions d'euros 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.	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (18^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
7. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de certains des actionnaires parties au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007, soit les sociétés MM.PUCCINI et GEST (ci-contre et ci-dessous les « Bénéficiaires ») (21^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 5 millions d'euros (maximum à souscrire par chacun des Bénéficiaires) 4 317 000 euros (montant nominal total maximum des augmentations de capital à souscrire par les 2 Bénéficiaires)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de (i) 112 044 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société MM PUCCINI (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 1 612 313,16 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 3 999 970,80 €) et de (ii) 56 022 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société GEST (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 806 156,58 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 1 999 985,40 €). Le conseil précité a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société MM PUCCINI de 112 044 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 3 999 970,80 € et par la société GEST de 56 022 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 1 999 985,40 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions et la réalisation définitive des augmentations de capital en découlant.
8. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société KANOBA (ci-contre le « Bénéficiaire ») (22^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 10 millions d'euros maximum 4 317 000 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 280 112 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société KANOBA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 4 030 811,68 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 9 999 998,40 €) et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société KANOBA de 280 112 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 9 999 998, 40 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.
9. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société FEDORA (ci-contre le « Bénéficiaire ») (23^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 5 millions d'euros maximum 2 158 500 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 140 056 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société FEDORA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 2 015 405,84 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 4 999 999,20 €) et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société FEDORA de 140 056 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 4 999 999, 20 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après « l'AGM ») Utilisation

10. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société SERIMNIR SA (ci-contre le « Bénéficiaire ») (24^e résolution de l'AGM)

Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM

Plafond global en nominal : 5 millions d'euros maximum

2 158 500 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)

En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 84 033 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société SERIMNIR SA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 1 209 234,87 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 2 999 978,10 €) et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société SERIMNIR SA de 84 033 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 2 999 978, 10 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.

11. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société PH FINANCES SA (ci-contre le « Bénéficiaire ») (25^e résolution de l'AGM)

Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM

Plafond global en nominal : 1 million d'euros maximum

431 700 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)

En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 14 005 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société PH FINANCES SA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 201 531,95 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 499 978,50 € et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration.. Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société PH FINANCES SA de 14 005 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 499 978,50 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.

12. Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce (26^e résolution de l'AGM) et délégation de pouvoirs consentie au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre (27^e résolution de l'AGM)

Durée de la délégation : 26 mois à compter de l'AGM

Plafond global en nominal : dans la limite de 10 % du capital social au moment de leur attribution.

Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences

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

Comme chaque année, il sera présenté aux actionnaires la proposition de renouveler l'autorisation à consentir au Conseil d'administration (en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce), lui permettant de faire acheter par la Société ses propres actions, à quelque moment que ce soit (en fonction de son programme et des opportunités susceptibles de se présenter), dans la limite de la durée ci-dessous et à condition de ne pas dépasser 10 % maximum (calculés selon la loi) du nombre total des actions composant le capital social (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation), et ce, à un prix d'achat maximum (hors frais) de 50 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

L'autorisation actuellement en cours a en effet été donnée (par l'Assemblée du 17 mai 2017) pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2018. Cette autorisation serait renouvelée pour une nouvelle durée de 18 mois.

6.2.5.2 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2017

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2017.

Pour l'exercice 2017, le forfait annuel du contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel est identique à celui de l'année 2016 et se monte à 40 000 euros. Dans le cadre du programme de rachat d'actions (via ledit contrat de liquidité), 31 273 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune) ont été achetées à un cours moyen de 38,786 euros et 30 343 titres ont été vendus à un cours moyen de 38,995 euros.

25 575 actions étaient inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2017 (montant 776 522 euros).

6.2.6 BILAN ANNUEL 2017 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2017 (après Bourse), les moyens ci-dessous figuraient dans le contrat de liquidité :

- 25 575 actions Foncière INEA ;
- 776 522 euros.

Le bilan semestriel du 30 juin 2017 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :

- 28 550 actions Foncière INEA ;
- 663 533 euros.

6.2.7 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Il est rappelé ci-dessous les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, savoir :

- 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 11 mai 2016 a consenti au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2018) différentes délégations de compétence dont certaines ont été utilisées – partiellement – à ce jour (comme indiqué aux paragraphes 6.2.4.1. et 6.2.4.2 du Document de référence) 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 – le renouvellement de ces autorisations financières est à l'ordre du jour de l'Assemblée 2018 – ;
- la même Assemblée du 11 mai 2016 a délégué sa compétence et ses pouvoirs (non utilisés à ce jour) au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2018) à l'effet de procéder à des attributions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, soit d'actions gratuites existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle, soit d'actions gratuites à émettre par voie d'augmentation de capital, au profit de (i) membres du personnel salarié qu'il déterminera parmi le personnel salarié des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées au I de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et/ou (ii) de mandataires sociaux dirigeants qu'il déterminera parmi les mandataires sociaux dirigeants de la Société ou des sociétés qui lui sont liées – le nombre total cumulé des actions résultant de l'attribution des actions gratuites ne pouvant excéder 10 % du capital de la Société à la date de leur attribution par le Conseil d'administration ;
- 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 17 mai 2017 (pour une durée expirant en novembre 2018) 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 » page 172 et suiv. du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès ;
- 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 nantissemments, 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
GEST	NSM OBC	2013-2014	-	23 612	0 %
GEST	CIC	2015-2016	-	120 510	2 %

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissemments 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 2017

À la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement notable au sein de l'actionnariat de Foncière INEA au cours de l'exercice 2017, sauf renforcement de la participation de quatre actionnaires dans le capital de Foncière INEA qui ont opté pour le paiement du dividende en actions.

6.3.2 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.3.2.1 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

Au 31 décembre 2017, le capital social de la Société est fixé à 86 242 982,62 euros, divisé en 5 993 258 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 5 993 258 actions sont attachés 9 114 435 droits de vote théoriques (incluant 25 575 actions auto-détenues au 31 décembre 2017 et sans faire application du plafonnement statutaire, attaché aux droits de vote, de 20 % par actionnaire).

Les droits de vote exerçables attachés aux 5 993 258 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 25 575 actions auto-détenues au 31 décembre 2017, privées du droit de vote selon la loi et après application du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire) ressortent au 31 décembre 2017 à 8 953 904.

31/12/2017	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG*	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Mederic)	1 082 429	18,1 %	1 952 728	21,4 %	1 817 772	20,3 %
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 438 906	15,8 %	1 438 906	16,1 %
GEST	808 120	13,5 %	1 560 218	17,1 %	1 560 218	17,4 %
BANOKA	684 212	11,4 %	684 212	7,5 %	684 212	7,6 %
MACIF	586 958	9,28 %	849 458	9,3 %	849 458	9,5 %
FEDORA	501 159	8,4 %	501 159	5,5 %	501 159	5,6 %
SOUS-TOTAL	4 475 421	74,7 %	6 986 681	76,7 %	6 851 725	76,5 %

* après plafonnement statutaire de 20 % prévu par l'article 15 des statuts (appliqué sur droits de vote théoriques moins actions 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 2017, le capital se répartit comme suit :

31/12/2017	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Mederic)	1 082 429	18,1 %	1 952 728	21,4 %	1 817 772	20,3 %
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 438 906	15,8 %	1 438 906	16,1 %
GEST	808 120	13,5 %	1 560 218	17,1 %	1 560 218	17,4 %
BANOKA	684 212	11,4 %	684 212	7,5 %	684 212	7,6 %
MACIF	586 958	9,28 %	849 458	9,3 %	849 458	9,5 %
FEDORA	501 159	8,4 %	501 159	5,5 %	501 159	5,6 %
SOUS-TOTAL	4 475 421	74,7 %	6 986 681	76,7 %	6 851 725	76,5 %
Autres	1 492 262	24,9 %	2 102 179	23,1 %	2 102 179	23,5 %
actions auto-détenues ⁽³⁾	25 575	0,4 %	25 575	0,3 %	0	0,0 %
TOTAL	5 993 258	100 %	9 114 435	100 %	8 953 904	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 1 952 728 droits de vote théoriques de MM PUCCINI sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (20 % x (9 114 435 - 25 575)), soit 1 817 772.

(3) Rappel : les 25 575 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 1 025 557 euros : 25 575 titres à 40,1 euros (cours de clôture au 31.12.2017).

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2017 :

- MM PUCCINI détient pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double (ces derniers plafonnés en application des statuts de Foncière INEA à 20 % des droits de vote théoriques) ;
- Macif, Serimnir SA et GEST détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- BANOKA et FEDORA ont des droits de vote simple ;

Au 31 décembre 2016, le capital se répartit comme suit :

31/12/2016	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Mederic)	1 026 069	17,8 %	1 896 368	23,0 %	1 644 604	20,6 %
GEST	808 120	14,0 %	1 556 225	18,9 %	1 556 225	19,5 %
SERIMNIR SA	770 236	13,3 %	770 236	9,3 %	770 236	9,7 %
BANOKA	684 212	11,8 %	684 212	8,3 %	684 212	8,6 %
MACIF	556 397	9,6 %	818 897	9,9 %	818 897	10,3 %
FEDORA	501 159	8,7 %	501 159	6,1 %	501 159	6,3 %
SOUS-TOTAL	4 346 193	75,2 %	6 227 097	75,5 %	5 975 333	75,0 %
Autres	1 405 337	24,3 %	1 995 922	24,2 %	1 995 922	25,0 %
actions auto-détenues ⁽³⁾	24 645	0,4 %	24 645	0,3 %	-	0,0 %
TOTAL	5 776 175	100 %	8 247 664	100 %	7 971 255	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 1 644 603 droits de vote théoriques de MM PUCCINI sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA ((8 247 664-24 645) x 20 %), soit 1 644 604.

(3) Rappel : les 24 645 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 936 510 euros : 24 645 titres à 38 euros (cours de clôture au 31.12.2016).

Au 31 décembre 2015, le capital se répartissait comme suit :

31/12/2015	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Médéric)	870 299	17,5 %	870 299	13,2 %	870 299	13,7 %
GEST	752 098	15,2 %	1 460 719	22,3 %	1 305 827 (2)	20,5 %
SERIMNIR SA	653 376	13,2 %	653 376	10,0 %	653 376	10,3 %
MACIF	556 397	11,2 %	818 897	12,5 %	818 897	12,8 %
ACM	293 579	5,9 %	293 579	4,5 %	293 579	4,6 %
SOUS-TOTAL	3 125 749	63,0 %	4 096 870	62,5 %	3 941 978	61,8 %
Autres	1 810 287	36,5 %	2 432 269	37,1 %	2 432 269	38,2 %
Actions auto-détenues ⁽³⁾	27 480	0,6 %	27 480	0,0 %	-	0,0 %
TOTAL	4 963 516	100 %	6 556 619	100 %	6 374 247	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 ((6 556 619-27 480) x 20 %), soit 1 305 827.

(3) Rappel : les 27 480 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 1 016 706 euros : 27 480 titres à 37 euros (cours de clôture au 31.12.2015).

Participation des salariés au capital

La Société n'ayant aucun salarié au 31 décembre 2017 (comme précédemment), 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 2017 ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2017 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus :
 - de 1/20^e du capital ou des droits de vote : MACIF et FEDORA,
 - de 1/10^e du capital ou des droits de vote : BANOKA,
 - des 3/20^e du capital ou des droits de vote : GEST et SERIMNIR SA,
 - du 1/5^e du capital ou des droits de vote : SC MM PUCCINI,
 - 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^e du capital ou des droits de vote : néant,
 - des 19/20^e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2017 d'un seul franchissement de seuils dont l'extrait ci-dessous ressort des informations publiées sur le site de l'AMF (à l'emplacement dédié à Foncière INEA) auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations, savoir :

- par courrier reçu le 15 février 2017 complété le 16 février 2017 (déclaration n° 217C0462), la société SERIMNIR SA a déclaré avoir franchi en hausse, le 13 février 2017, par suite d'une attribution de droits de vote double, les seuils de 10 % et 15 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 13,33 % du capital et 15,74 % des droits de vote de cette société.

6.3.3.2 Publications des déclarations d'intention sur le site de l'AMF (sur la base des déclarations enregistrées auprès de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2017)

- Par courrier reçu le 15 février 2017 complété le 16 février 2017 (déclaration n° 217C0462), la société SERIMNIR SA a déclaré les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des six mois à venir comme suit :

«Le franchissement des seuils de 10 % et 15 % des droits de vote résulte de l'acquisition de droits de vote double attachés aux actions détenues au nominatif ; aucune acquisition de titre n'a été effectuée et donc aucun endettement ni emprunt n'a été nécessaire ; Serimnir SA agit seule ; elle envisage d'acquérir d'autres actions, en fonction des opportunités de marché ; Serimnir SA n'envisage pas d'acquérir le contrôle de Foncière INEA et n'envisage pas de mettre en œuvre une stratégie particulière vis-à-vis de Foncière INEA, ni aucune des opérations visées à l'article 233-17 I, 6 du Règlement général de l'AMF ; Serimnir SA n'est pas partie à des accords ou instruments financiers listés aux 4 et 4 bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce ; Serimnir SA n'est partie à aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et les droits de vote de Foncière INEA ; Serimnir SA n'envisage pas de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du Conseil d'administration de Foncière INEA, étant rappelé que Serimnir SA est membre du Conseil d'administration depuis le 18 novembre 2014.»

6.3.4 DÉCLARATION RELATIVE AU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

À la date du présent Document de référence (exercice 2017), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

6.3.5 PACTES D'ACTIONNAIRES

À la date du présent Document de référence (exercice 2017), il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

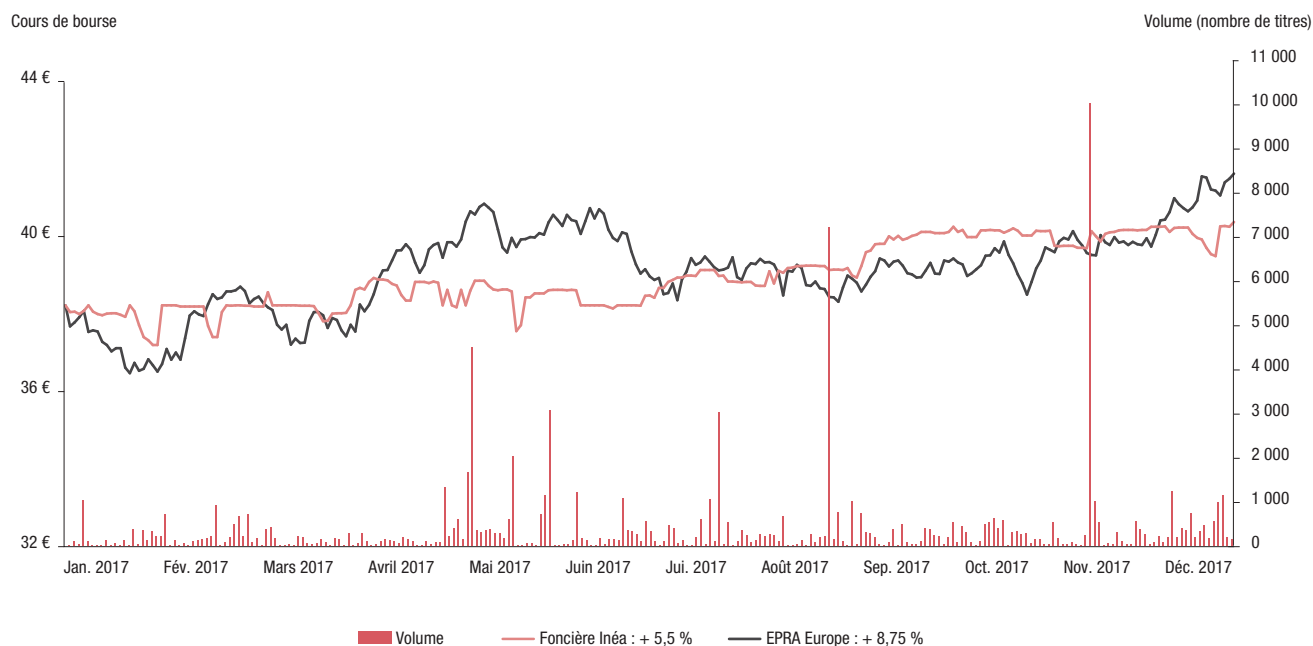
- Il existe un pacte d'actionnaires conclu entre certains actionnaires de Foncière INEA : ce pacte a été publié à l'AMF sous la référence 207C1080 le 11 juin 2007 et a été tacitement reconduit.
- Foncière INEA est également membre d'un pacte d'actionnaires aux côtés de certains actionnaires de la société Foncière de Bagan.

Des informations supplémentaires (qui restent d'actualité) sont données dans le Document de référence relatif à l'exercice 2012 n° D. 13-0270 page 144 (publié sur le site internet de Foncière INEA). Il y est fait renvoi exprès.

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE AU COURS DE L'ANNÉE 2017

Le cours de Bourse termine l'année 2017 à 40,10 €, en progression de 5,5 % par rapport au 31 décembre 2016 (38,00 €). Dividende réinvesti, cette performance est de 10,6 % sur l'exercice.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2018

7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2018 150

Synthèse du texte des résolutions
numéros 11 à 25 (relevant
des conditions d'une Assemblée
générale extraordinaire) 151

7.2 ORDRE DU JOUR 154

À titre ordinaire 154
À titre extraordinaire 154

7.3 TEXTE DES RÉOLUTIONS 155

De la compétence de l'Assemblée
générale ordinaire 155
De la compétence de l'Assemblée
générale extraordinaire 158

7.4 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 169

Rapport spécial
des Commissaires aux comptes
sur les conventions
et engagements réglementés 169

Conventions et engagements
soumis à l'approbation
de l'Assemblée générale 169

Conventions et engagements
déjà approuvés PAR l'Assemblée
générale 169

7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2018

Chers actionnaires,

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions de *quorum* et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous vous proposerons tout d'abord sous la 11^e résolution de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 17 mai 2017 à l'effet de réduire (le cas échéant) le capital par annulation d'actions de la société auto-détenues.

Nous soumettrons ensuite à votre aval (aux termes des 12^e et 13^e résolutions) des modifications à porter à l'article 4 « Sièges » et à l'article 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts pour les mettre en harmonie avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II ».

Cet article prévoit la possibilité pour le Conseil d'administration d'une part, de déplacer le siège social sur le territoire français (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale ordinaire) et d'autre part d'apporter (sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire – soumise à votre aval aux termes de la 14^e résolution –) les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale extraordinaire).

Nous vous demanderons aussi, pour des questions pratiques, de compléter l'article 24 « Pouvoirs du Directeur général » des statuts afin de permettre à ce dernier (comme les dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, tel que modifié par l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2, le permettent) de représenter la société dans ses rapports avec les tiers y compris pour la conclusion de tout contrat auquel il représente une autre partie ou auquel il est personnellement partie. Ce serait l'objet de la 15^e résolution.

D'autre part, nous vous rappelons que les différentes délégations de compétence, données (pour une durée de 26 mois) par l'Assemblée générale du 11 mai 2016 pour procéder à des levées de fonds au travers d'opérations d'augmentations de capital vont prendre fin le 20 juillet 2018. Il nous semble opportun de vous en proposer le renouvellement de manière à ce que la société puisse bénéficier d'une enveloppe suffisante pour faire face, sur les deux prochaines années à venir, aux opportunités qui se présenteront à elle en matière d'investissement.

Après la 16^e résolution soumise à votre aval (relative aux autorisations à donner à d'éventuelles capitalisations de réserves et primes d'émission), il vous sera donc présenté (de la 17 à la 24^e résolution) diverses délégations de compétence à consentir au Conseil d'administration en matière d'augmentations de capital (dont la synthèse est fournie en page 151 et suiv. du Document de référence (exercice 2017)). Dans ce cadre, il est rappelé que toutes les informations sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2017 (et depuis le début de l'exercice 2018) à donner en application des dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, se trouvent sous le chapitre 1 « Commentaires sur l'exercice » du présent rapport du conseil en page 5 et suivantes. Il y est fait renvoi exprès.

Enfin, vous aurez également à statuer (aux termes de la 25^e résolution) sur une proposition d'augmentation de capital réservée selon la loi aux salariés de la société (qui n'en a pas) et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées que nous sommes tenus de proposer aux actionnaires dans le cadre de l'obligation légale périodique triennale à la charge de la société concernant l'épargne salariale (mais qui n'emporte pas notre agrément). La dernière consultation périodique à ce sujet remonte à mai 2016. Le délai de 3 ans expirera donc en principe en mai 2019 (sauf augmentation de capital entre-temps différant ce délai de deux ans). Mais pour des questions pratiques, la société souhaite aligner la période de consultation sur celle attachée aux résolutions relatives aux augmentations de capital.

Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires est mentionné page 155 et suiv. du Document de référence (exercice 2017). Nous vous y faisons renvoi exprès.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages.

Le Conseil d'administration

SYNTHÈSE DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS NUMÉROS 11 À 25 (RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 (objet de la 11^e résolution)

Cette résolution est présentée chaque année à l'Assemblée. Elle permet au Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation et pour une durée de 18 mois) d'avoir directement la compétence pour, s'il en était besoin, 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 (si elle y a été autorisée) et ce, dans la limite de 10 % du capital social (ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée ayant conféré cette délégation de compétences) par périodes de vingt-quatre mois.

Mise en harmonie des articles 4 « Siège » et 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II » (objet des 12^e et 13^e résolutions)

Il est proposé ici aux actionnaires de mettre en harmonie les articles 4 et 21 avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II ». Cet article prévoit la possibilité pour le Conseil d'administration d'une part, de déplacer le siège social sur le territoire français (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale ordinaire) et d'autre part d'apporter (sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire) les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale extraordinaire).

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration afin de lui permettre d'effectuer le cas échéant toutes modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (objet de la 14^e résolution)

Comme la loi l'y autorise (et l'article 21 des statuts modifié le précise), l'Assemblée, pour des questions pratiques, envisage de déléguer au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification ultérieure par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires).

Modification de l'article 24 « pouvoirs du Directeur général » des statuts pour le mettre en harmonie avec les dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, tel que modifié par l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2 (objet de la 15^e résolution)

Il serait proposé de modifier l'article 24 « Pouvoirs du Directeur général » des statuts afin de permettre au Directeur général (comme les dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, tel que modifié par l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2, le permettent) de représenter la société dans ses rapports avec les tiers y compris pour la conclusion de tout contrat auquel il représente une ou plusieurs autres parties ou auquel il est personnellement partie. Cette proposition est émise pour lever les interrogations posées par cet article du Code civil s'agissant de la représentation des sociétés dans les conventions intra-groupe où il est fréquent qu'un dirigeant agisse au nom de plusieurs parties.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (objet de la 16^e résolution)

Il s'agit de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) l'ensemble des compétences nécessaires afin qu'il puisse (sur ses seules délibérations) procéder à l'augmentation du capital social en y incorporant tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (et statutairement possible) et ce, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Le montant nominal total d'augmentation de capital ne pourrait être supérieur à Soixante-dix millions d'euros (70 000 000 €), étant précisé que le plafond serait autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visés sous la 24^e résolution.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (objet de la 17^e résolution)

Demande est ici faite à l'Assemblée de donner toutes compétences au conseil pour qu'il soit en mesure de se procurer auprès de ses actionnaires (le droit préférentiel de souscription serait donc maintenu) les capitaux nécessaires à ses investissements, via des augmentations de capital par émission, (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et/ou d'une société dont Foncière INEA possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (la « Filiale »), sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la filiale concernée (étant précisé que les actions de la société émises immédiatement ou à terme sur le fondement de la présente délégation de compétence ne pourront pas être des actions de préférence).

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cent millions d'euros (100 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) – chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 24^e résolution.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (objet de la 18^e résolution)

Cette proposition relève de la volonté de doter le Conseil d'administration des moyens lui permettant de saisir toutes les opportunités offertes par le marché pour se procurer les fonds destinés à financer ses acquisitions. Il est donc envisagé de déléguer toutes compétences au conseil pour réaliser des émissions de titres dans le cas d'une offre au public (telle que définie aux articles L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (faculté étant laissée cependant au conseil de conférer aux actionnaires une priorité de souscription à titre irréductible, pouvant être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible). Les émissions décidées en vertu de cette 19^e résolution pourraient être associées à des offres au public décidées en l'application de la 19^e résolution ci-dessous.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cent millions d'euros (100 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) – chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique sous la 24^e résolution.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier (objet de la 19^e résolution)

Ce projet de résolution s'inscrit dans la perspective d'ouvrir le capital de la société à de nouveaux investisseurs. Il a pour objet de déléguer au conseil l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder à des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription réalisées dans le cadre d'offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, par le biais d'un placement privé au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs. Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait excéder 20 % du capital par an au jour de l'émission. Le montant des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) – chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 24^e résolution. Sous cette réserve, les offres décidées en vertu de cette 19^e résolution pourraient être associées à des offres au public décidées en application de la 18^e résolution ci-dessus.

Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital, en rémunération d'apports en nature consentis à la société et constitué de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (objet de la 20^e résolution)

Il est demandé ici à l'Assemblée de déléguer tous les pouvoirs nécessaires au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 225-147 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital et/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 (les actions de préférence étant exclues de la présente délégation de compétence). Le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent Millions d'euros (100 000 000 €). Les montants susvisés s'imputeraient sur les plafonds visés sous la 24^e résolution.

Ces émissions donneraient lieu à suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la société (objet de la 21^e résolution)

Cette résolution consiste à déléguer au conseil toutes compétences utiles pour procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société ou à l'attribution de titres de créance, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution serait supprimé – ces titres n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) –

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cent millions d'euros (100 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) – chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 24^e résolution.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des dix-huitième, dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1 du Code de commerce (objet de la 22^e résolution)

Il s'agit ici d'autoriser le conseil, pour chaque émission réalisée sans droit préférentiel de souscription dans les conditions des 18^e, 19^e et 21^e résolutions ci-dessus, à déroger aux règles de fixation du prix d'émission qui y sont mentionnées et à lui déléguer l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social par an (au regard du capital ajusté le cas échéant de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à l'Assemblée objet des présentes), de fixer le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions). Le prix d'émission sera déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des quatre-vingt-dix (90) dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 %. Le montant nominal des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées s'imputerait sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond visé sous la 24^e résolution.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre (objet de la 23^e résolution)

Aux termes de cette résolution, il sera proposé d'autoriser le Conseil d'administration, à décider que, pour chacune des émissions réalisées en application des 17^e, 18^e et 19^e résolutions ci-dessus, lorsqu'il constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, il pourra augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, au même prix que celui retenu pour la souscription initiale – le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputant sur le plafond visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond spécifique visé sous la 24^e résolution.

Fixation du plafond global dans le cadre des délégations de compétences données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres (objet de la 24^e résolution)

Cette résolution a pour objet de confirmer l'ensemble des plafonds des différentes émissions de titres visées aux précédentes résolutions, savoir :

- plafond maximum global de Cent millions d'euros (100 000 000 €), pour le montant nominal des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des 17, 18, 20, 21 et 23^e résolutions ;
- plafond maximum de Cent millions d'euros (100 000 000 €) pour le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émises en application des 17, 18, 19, 20, 21 et 23^e résolutions ;
- plafond légal de 20 % du capital social par an pour la 18^e résolution et plafond légal de 10 % du capital social par an pour la 19^e résolution, tous les deux s'imputant sur les plafonds précités ;
- plafonds distincts et autonomes (ne s'imputant pas sur les plafonds ci-dessus) pour les 16 et 25^e résolutions.

Proposition de délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2^e alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (objet de la 25^e résolution)

Cette proposition de résolution intervient en application de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce qui prévoit de réunir tous les trois ans l'Assemblée générale extraordinaire afin que les actionnaires soient appelés à se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues par le Code du travail, tant que les actions détenues collectivement par le personnel de la société et des sociétés qui lui sont liées (au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) représentent moins de 3 % du capital de cette société.

La dernière consultation périodique remonte au 11 mai 2016. La société pourrait donc attendre mai 2019 pour renouveler cette proposition.

Cependant, elle juge plus simple, pour des questions pratiques, « d'aligner » cette consultation sur celle attachée au renouvellement des demandes de délégations de compétence en matière d'augmentations de capital.

Il est donc demandé à l'Assemblée d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions précitées du Code de commerce et des articles L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés des sociétés qui sont liées à la société (Foncière INEA n'ayant pas elle-même de salarié) au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, adhérent à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, dans une limite maximum de Trois cent mille euros (300 000 €) de montant nominal (plafond autonome et distinct du plafond global des augmentations de capital visées sous la 24^e résolution).

Au terme de cette synthèse, il est rappelé que les délégations de compétence sollicitées pour augmenter le capital auraient une durée de 26 mois.

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 2017 ;
- rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2017 ;
- Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin aux Censeurs ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2017 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2017 – montant de la distribution – rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents ;
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation des conventions et engagements réglementés 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) ;
- Renouvellement du mandat de la société KPMG, Commissaire aux comptes titulaire ;
- Constatation en tant que de besoin de l'expiration et du non renouvellement du mandat de la société KPMG Audit FS I, Commissaire aux comptes suppléant ;
- Ratification de la cooptation de Madame Dominique Potier Bassoulet en qualité d'Administrateur ;
- 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 compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la société auto-détenues ;
- Mise en harmonie de l'article 4 « Siège » des statuts avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II » ;
- Mise en harmonie de l'article 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II » ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration afin de lui permettre d'effectuer le cas échéant toutes modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires) ;
- Modification de l'article 24 « pouvoirs du Directeur général » des statuts pour le mettre en harmonie avec les dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil tel que modifié par l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2) ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier ;
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital, en rémunération d'apports en nature consentis à la société et constitué de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres du capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la société ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des dix-huitième et dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1 du Code de commerce ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre ;
- Fixation du plafond global dans le cadre des délégations de compétences données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres ;
- Proposition de délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2^e alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.

7.3 TEXTE DES RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution (Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2017 – Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin aux Censeurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise 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 les autres rapports et documents prévus par le Code de commerce) qui lui sont présentés ainsi que du rapport général des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 7 322 061 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte du fait que les comptes de l'exercice 2017 ne font ressortir aucune charge ou dépense somptuaire telle que visée à l'article 39-4 du Code général des impôts ni charge non déductible du résultat fiscal.

L'Assemblée générale donne en conséquence quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin aux Censeurs à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise 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 2017 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Troisième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2017 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)

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

- constatant :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2017 d'un montant de 7 322 061 euros, augmenté du Report à nouveau de l'exercice d'un montant de 52 986 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 375 047 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2017 à 82 852 191 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 4 977 572 euros sur le compte « Prime d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 375 047 euros, formerait un résultat distribuable de 12 352 619 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 12 352 619 euros comme suit :
 - à la Réserve légale, à concurrence de 366 103 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 375 047 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 11 986 516 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 008 944 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 4 977 572 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2017 ressortirait donc pour chacune des 5 993 258 actions à 2 euros.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2018 (soit 5 993 258) 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 24/05/2018 ;

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

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

En conséquence, le montant non imposable de la distribution ressortira à 4 977 572 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 0,83 euro (0,83052856 euro).

Par suite, le montant imposable de la distribution ressortira à 7 008 944 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 1,17 euro (1,16947144 euros).

Concernant ce montant imposable de la distribution (1,17 euro par action), il est précisé que :

- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2018, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la société (1,17 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans abattement préalable en vertu de l'article 158,3,3, b bis° du CGI ;
- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2018, qui ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sous déduction préalable d'un abattement de 40 % en vertu de l'article 158-3 2 du CGI.

Aussi, aucune partie des revenus imposables distribués et payés en 2018 n'ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la Société (0 euro par action).

Si l'option pour l'imposition des dividendes au barème progressif est exercée, le prélèvement obligatoire effectivement opéré par la Société, au taux de 12,8 % pour l'impôt sur le revenu (sauf dispense sur demande des contribuables) et 17,2 % pour les prélèvements sociaux, sera imputé respectivement sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux dû l'année suivante, à raison de ces revenus.

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 2014	Exercice 2015	Exercice 2016
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 916 106	4 963 516	5 776 175
Dividende net par action	1,50 €	1,65 €	1,80 €
Dividende total	7 374 159 €	8 189 801 €	10 397 115 €

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

Quatrième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce et approbation des conventions et engagements réglementés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les termes de ce rapport dans toutes ses dispositions.

Cinquième 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 requise 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 2018), à 79 500 euros.

Sixième résolution (Renouvellement du mandat de la société KPMG, Commissaire aux comptes titulaire)

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 et constaté que le mandat de la société KPMG vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société KPMG et ce, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2024 sur les comptes du dernier exercice clos.

Septième résolution (Constatation en tant que de besoin de l'expiration et du non renouvellement du mandat de la société KPMG Audit FS I, Commissaire aux comptes suppléant)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, constate l'expiration (à l'issue de la présente Assemblée) et le non renouvellement du mandat de la société KPMG Audit FS I, – Commissaire aux comptes suppléant, étant rappelé que les nouvelles dispositions introduites par la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin 2 » en dispensent la société du fait que les deux Commissaires aux comptes titulaires de Foncière INEA ne sont ni des personnes physiques ni des sociétés unipersonnelles.

Huitième résolution (Ratification de la cooptation de Madame Dominique Potier Bassoulet en qualité d'Administrateur)

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 et de la cooptation en qualité d'Administrateur de Madame Dominique Potier Bassoulet, effectuée par le Conseil d'administration du 6 février 2018 à la suite de la vacance par décès (en janvier 2018) du siège d'Administrateur de Madame Hélène Martel-Massignac, ratifie la cooptation de Madame Dominique Potier Bassoulet, demeurant 9 rue Cernushi 75017 Paris, en tant qu'Administrateur de la société.

La durée du mandat d'Administrateur de Madame Dominique Potier Bassoulet sera alignée sur celle restant à courir du mandat de son prédécesseur et viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos.

Neuvième 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 requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, à acheter des actions de la société conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du règlement (UE) n°596/2014 du Parlement européen, dans les conditions suivantes :

- le prix maximum d'achat par action ne pourra pas être supérieur à 50 euros hors frais sur la base d'une valeur nominale unitaire de 14,39 euros ;
- le nombre maximum d'actions que la société pourra acquérir en exécution de la présente autorisation ne pourra excéder 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation de ces rachats, ajusté le cas échéant de toute modification survenue postérieurement à la présente Assemblée et pendant la période d'autorisation, au titre d'opérations pouvant affecter le capital social ;
- à titre indicatif, à la date du 31 mars 2018, sur la base d'un capital statuaire de 86 242 982,62 euros (et sans tenir compte des actions déjà détenues par la société), le montant maximal théorique que la société pourrait consacrer à ses achats d'actions, ne pourrait excéder 28 880 850 euros, correspondant à 577 617 actions ;
- si les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % ci-dessus correspondra au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;

La société pourra acheter ses propres actions en vue :

- d'assurer l'animation du marché du titre Foncière INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; de les conserver pour les remettre ultérieurement à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;
- de réduire le capital (par voie d'annulation de tout ou partie des titres), sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale de la onzième résolution ci-dessous ;
- 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 Conseil d'administration 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 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 dans les conditions prévues par la loi pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser (si nécessaire) les termes et en arrêter les modalités dans les conditions visées par la loi et par 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, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Dixième 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

Onzième 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 des programmes d'achat d'actions autorisés par la neuvième résolution ci-dessus ou encore de programmes d'actions autorisés postérieurement à la date de la présente Assemblée ;
- 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 ajustée 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, pour la fraction non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Douzième résolution (Mise en harmonie de l'article 4 « Sièges » des statuts avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II »)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de mettre l'article 4 « Sièges » des statuts en harmonie avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II ». Cet article prévoit la possibilité pour le Conseil d'administration de déplacer le siège social sur le territoire français (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale ordinaire).

Par conséquent, l'ancien texte de l'article 4 (dont le dernier alinéa est modifié) est remplacé par le nouveau texte suivant :

« ARTICLE 4 – SIÈGE

Le siège de la société est fixé : 7 rue du Fossé Blanc – 92230 GENNEVILLIERS.

Il peut être transféré en tout endroit du territoire français, par une simple décision du Conseil d'administration sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire. »

Treizième résolution (Mise en harmonie de l'article 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II »)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de mettre l'article 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts en harmonie avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II ». Cet article prévoit la possibilité pour le Conseil d'administration d'apporter (sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire) les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale extraordinaire).

Par conséquent, l'ancien texte de l'article 21 (complété par un dernier alinéa), est remplacé par le nouveau texte suivant :

« ARTICLE 21 – MISSION ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION »

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 d'administration 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.

En outre, le conseil peut conférer à l'un de ses membres ou à des tiers actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté, pour les mandataires, de consentir eux-mêmes toutes substitutions totales ou partielles.

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.

Le Conseil d'administration a qualité pour décider ou autoriser les émissions d'obligations et les émissions de toutes autres valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance ne donnant pas lieu à augmentation du capital immédiate ou à terme de la société. Le Conseil d'administration peut déléguer au Directeur général les pouvoirs nécessaires pour réaliser ces émissions et en arrêter toutes leurs modalités. Ce dernier en rend compte au Conseil d'administration dans les conditions prévues par la loi.

Sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire, le Conseil d'administration apporte les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la première Assemblée générale extraordinaire suivant la réalisation lesdites modifications »

Quatorzième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration afin de lui permettre d'effectuer le cas échéant toutes modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce et du dernier alinéa de l'article 21 susvisé des statuts :

- Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification ultérieure par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires) ;
- Décide, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences, que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre à jour les statuts à la suite de toutes modifications prévues par la loi et les règlements et effectuer toutes formalités de dépôt et publicité en découlant.

Quinzième résolution (Modification de l'article 24 « pouvoirs du Directeur général » des statuts pour le mettre en harmonie avec les dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, tel que modifié par l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide pour des questions pratiques de modifier l'article 24 « Pouvoirs du Directeur général » des statuts afin de permettre à ce dernier (comme les dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, tel que modifié par l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2, le permettent) de représenter la société dans ses rapports avec les tiers y compris pour la conclusion de tout contrat auquel il représente une ou plusieurs autres parties ou auquel il est personnellement partie.

- l'ancien texte de l'article 24 est remplacé par le nouveau texte suivant :

« ARTICLE 24 – POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance 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 y compris pour la conclusion de tout contrat auquel il représente une autre partie (ou plusieurs parties) ou auquel il est personnellement partie, ce à quoi il est expressément autorisé conformément à l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, sans préjudice des dispositions des présents statuts et du Code de commerce régissant les conventions entre la société et ses dirigeants. 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 au tiers.

Le Directeur général peut substituer partiellement dans ses pouvoirs tous mandataires spéciaux qu'il avisera. »

Seizième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission)

L'Assemblée générale, statuant (par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-96 du Code de commerce) dans les conditions de *quorum* et de majorité (prévues à l'article L. 225-98 du Code de commerce) requise pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Soixante-Dix millions d'euros (70 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions, sachant que ce plafond est autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visés sous la vingt-quatrième résolution ci-dessous ;
- Décide, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences, que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour la mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes sera augmenté ; arrêter la date de jouissance (même rétroactive) des actions nouvelles ; décider le cas échéant par application des dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que la vente des titres de capital qui n'ont pu être attribués individuellement et correspondant aux droits formant rompus ainsi que la répartition des sommes provenant de cette vente aux titulaires des droits s'effectueront dans le délai et selon les modalités prévus par la réglementation applicable,
 - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital comme indiqué à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou aux termes des stipulations contractuelles ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés aux dites valeurs mobilières,
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des réserves disponibles et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures, effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ; prendre toutes dispositions pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé desdits titres ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-Septième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et/ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « **Filiale** ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale concernée), étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,) et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sachant que ce montant de 100 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ;
- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ci-dessous ;
- En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible (sous réserve, pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Filiale, que les actionnaires de la Filiale aient renoncé à leur droit préférentiel de souscription),
 - confère au Conseil d'administration la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande,
 - décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrit représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'augmentation décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international ;
- Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
- Prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- Prend acte en outre, en cas d'usage de la présente délégation de compétence et de décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, que l'émission devra être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale au sein de laquelle les droits seront exercés ;

- Décide que le Conseil d'administration pourra prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou aux termes des stipulations contractuelles ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;
- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
 - déterminer les caractéristiques, montants, dates et modalités des émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la société (et/ou de la Filiale) et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation,
 - fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre,
 - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement, fixe ou variable avec ou sans prime les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,
 - prévoir la faculté de suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-Huitième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration (étant rappelé que les Commissaires aux comptes établiront leur rapport à la date de la réalisation des conditions définitives de l'opération objet de la présente délégation de compétence) et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission, dans le cadre d'une offre au public telle que définie aux articles L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et/ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « **Filiale** ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale concernée), étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- Décide que les émissions en vertu de la présente résolution seront réalisées par voie d'offre au public, étant précisé qu'elles pourront être réalisées conjointement à une ou des offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la vingtième résolution ci-dessous (le montant global des émissions s'imputant sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital visé sous la vingt-quatrième résolution) ;

- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sachant que ce montant de 100 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ;
- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ci-dessous ;
- En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences :
 - décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, laissant toutefois au Conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135 du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription à titre irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible,
 - décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la réglementation en vigueur au moment de la décision d'émission, compte tenu éventuellement de la décote autorisée par ladite réglementation et de l'application par ailleurs de la vingt-deuxième résolution ci-dessous,
 - décide que, si les souscriptions recueillies n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'administration pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrits représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans l'ordre qu'il jugera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'émission décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- Prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- Prend acte en outre, en cas d'usage de la présente délégation de compétence et de la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, que l'émission devra être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale au sein de laquelle les droits seront exercés ;
- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital ;
 - déterminer les conditions de la ou des émissions, les caractéristiques, montants, dates et modalités des émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des titres à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières (émises sur le fondement de la présente résolution) donnant accès à des actions ordinaires de la société (et/ou de la Filiale) et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
 - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime ; déterminer les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable ;
 - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital comme indiqué à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou aux termes des stipulations contractuelles ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;

- à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-Neuvième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce et de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

- Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, par émission, au profit d'investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier), (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et/ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale concernée), dans la limite de 20 % du capital social par an (en conformité avec l'article L. 225-136-3° du Code de commerce), étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital, le cas échéant ajusté pour prendre en compte toutes opérations ayant affecté le capital social postérieurement à la présente Assemblée ; que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- Précise que les offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être réalisées conjointement à une ou des offres au public décidées en application de la dix-huitième résolution ci-dessus (le montant global de cette ou de ces émissions s'imputant sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital visé sous la vingt-quatrième résolution) ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra excéder 20 % du capital par an au jour de l'émission.) – montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ;
- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ci-dessous ;
- Supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, au profit d'investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier ;
- Décide que le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises sur le fondement de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la réglementation en vigueur au moment de la décision d'émission, compte tenu éventuellement de la décote autorisée par ladite réglementation et de l'application de la vingt-deuxième résolution ci-dessous ;
- Prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- Prend acte en outre, en cas d'usage de la présente délégation de compétence et de la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, que l'émission devra être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale au sein de laquelle les droits seront exercés ;

- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
 - déterminer les conditions de la ou des émissions, les caractéristiques, montants, dates et modalités desdites émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des titres à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières (émises sur le fondement de la présente résolution) donnant accès à des actions ordinaires de la société et/ou de la Filiale et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation,
 - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital comme indiqué à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou aux termes des stipulations contractuelles ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières,
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingtième résolution (Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital, en rémunération d'apports en nature consentis à la société et constitué de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour procéder, sur le rapport du commissaire aux apports et sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société, à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social, de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 225-147 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital et/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, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de pouvoirs ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra excéder 10 % du capital au jour de l'émission, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sachant que le montant de l'émission s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ;
- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ci-dessous ;
- Supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et aux valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation – ces dernières n'étant émises que pour rémunérer les apports en nature dans les conditions susvisées ;
- Prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;

- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales à l'effet notamment de :
 - approuver la valeur des apports ainsi que l'octroi, le cas échéant, d'avantages particuliers et s'il y a lieu, réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent,
 - arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution,
 - fixer la parité d'échange et le cas échéant le montant de la soulte en espèces à verser ; fixer le nombre de titres à émettre en rémunération des apports ainsi que leur date de jouissance ; déterminer toutes les conditions d'émission, notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
 - imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis ; constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-et-Unième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129-2 et L. 225-148 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, à l'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société ou à l'attribution de titres de créance, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), – montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sachant que ce montant de 100 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ;
- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-quatrième résolution ci-dessous ;
- Supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution – ces derniers n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) ;
- Prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales, à l'effet notamment de :
 - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
 - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
 - déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire ou de toute autre forme publique conforme à la loi ou à la réglementation en vigueur,

- arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
- à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis ; constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-Deuxième résolution (Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des dix-huitième, dix-neuvième, et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-136 1 du Code de commerce :

Autorise le Conseil d'administration, pour chacune des émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription dans les conditions des dix-huitièmes, dix-neuvième, vingt-et-unième résolutions ci-dessus, à déroger aux règles de fixation du prix d'émission mentionnée aux termes desdites résolutions et lui délègue l'ensemble des compétences nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet, dans la limite (appréciée à la date d'émission) de 10 % du capital social par an (au regard du capital ajusté le cas échéant de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à la présente Assemblée), de fixer le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions), selon les modalités suivantes : le prix d'émission sera déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des quatre-vingt-dix (90) dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 %.

- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-Troisième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre)

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, conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires, avec faculté de subdélégation, dans les conditions législatives et réglementaires, pour décider, pour chacune des émissions réalisées en application des dix-huitième, dix-neuvième et vingtième résolutions ci-dessus, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour la souscription initiale, dans les délais et limites prévues par la réglementation en vigueur au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription dans la limite de 15 % de l'émission initiale) ;
- Sous réserve du plafond spécifique prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et des plafonds visés sous la vingt-quatrième résolution ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.

La délégation de compétences objet de la présente résolution prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-Quatrième résolution (Fixation du plafond global dans le cadre des délégations de compétences données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres)

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 :

- Décide que le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des dix-septième, dix-huitième, vingtième, vingt-et-unième et vingt-troisième résolutions ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de Cent millions d'euros (100 000 000 €), majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits

des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (étant précisé qu'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) ;

- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émises en application des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième et vingt-troisième résolutions ci-dessus ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) ;
- Rappelle et approuve en tant que de besoin le fait que les montants des émissions réalisées :
 - dans le cadre des dix-neuvième et vingtième résolutions s'imputent sur les plafonds susvisés de la présente résolution sous réserve cependant du respect du plafond légal de 20 % du capital social par an (pour la dix-neuvième résolution) et de celui de 10 % du capital social (pour la vingtième résolution),
 - dans le cadre des seizième et vingt-cinquième résolutions, sont distinctes et autonomes et ne s'imputent pas sur les plafonds de la présente résolution.

Vingt-Cinquième résolution (Proposition de délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2° alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138 du Code de commerce :

- Autorise le Conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions précitées du Code de commerce et des articles L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés des sociétés qui sont liées à la société (Foncière INEA n'ayant pas elle-même de salarié) au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, adhérent à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, dans une limite maximum de Trois Cent mille euros (300 000 €) (de montant nominal, sachant que ce plafond est autonome et distinct du plafond global des augmentations de capital visé sous la vingt-quatrième résolution ci-dessus ;
- Décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur ;
- Constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés des sociétés qui sont liées à la société auxquels l'augmentation du capital est réservée ;
- Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, dans les conditions législatives et réglementaires pour déterminer dans les limites ci-dessus toutes les conditions et modalités des émissions et notamment :
 - fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
 - constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, effectuer les formalités consécutives et d'une façon générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour la réalisation des augmentations de capital précitées dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur ;
- Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.

La délégation de compétences objet de la présente résolution prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

7.4 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Foncière INEA – SA

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

Capital social : 86 242 982,62 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 2017)

Aux 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

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 la société GEST :

Personnes concernées :

Monsieur Philippe Rosio est Président-Directeur général de votre société et Président de la société GEST.

Madame Arline Gaujal-Kempler est Directeur général délégué de votre société et Directeur général de la société GEST (actionnaire de votre société).

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 perçue par la société GEST au titre des prestations effectuées pour le compte de votre Société s'est élevée à 1 619 milliers d'euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 804 milliers d'euros, basée notamment sur le résultat, ce qui porte la charge nette à un montant total de 2 423 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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.

Avec la société Bagan AM :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, représente la société Serimmir et 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. Ce contrat a pour objet de prendre en compte les changements de statuts. 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 toujours pour objet d'organiser cette gestion.

Votre société a conclu un avenant au contrat du 27 juin 2013 signé avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM, pour tenir compte des changements de statuts :

- Le portefeuille d'actifs immobiliers est désormais détenu par la SPPICAV ;
- La SPPICAV est gérée par Bagan AM qui a le statut de société de gestion de portefeuille. L'avenant porte également sur les contraintes réglementaires qui y sont liées.

Modalités :

La rémunération annuelle versée par votre Société à la société Bagan AM s'est élevée à 73 milliers d'euros au 31 décembre 2017, dont 67 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 courrait jusqu'au 10 mars 2017 et a été renouvelé par tacite reconduction pour une durée de 2 ans, en l'absence de dénonciation par l'une des parties contractantes.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 29 mars 2018

Les Commissaires aux comptes,

KPMG S.A.
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES 172

8.2 CONTRATS IMPORTANTS 172

- 8.2.1 Contrat de prestation
de services avec la société
Gest 172
- 8.2.2 Contrat de prestation
de services avec la société
Bagan am 173

8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS, D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS 174

- Rapport condensé des experts
relatif à l'estimation
à fin 2017 de la juste valeur
des actifs propriétés de Foncière
Inea 174

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 176

8.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 176

8.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES 177

- 8.6.1 Commissaires
aux comptes titulaires 177
- 8.6.2 Commissaire aux comptes
suppléant 177

8.7 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004 178

8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE 182

8.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE PERMETTANT D'IDENTIFIER DANS LE PRÉSENT DOCUMENT DE RÉFÉRENCE OU DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL LES INFORMATIONS DONT L'INCLUSION EMPORTE DISPENSE DE DIFFUSION SÉPARÉE (CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 222-3 ET 222-9 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS) 185

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** 186

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE – 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) qui se situe page 169 ci-devant du Document de référence (exercice 2017) et qui sera soumis comme chaque année aux suffrages des actionnaires.

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

Foncière INEA a conclu un contrat de gestion administrative et immobilière avec la société GEST, société par actions simplifiées domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92 230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre), dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directeur général, détenue à plus des deux tiers par les sociétés patrimoniales de ces derniers.

Les principales caractéristiques de la société GEST sont fournies dans les Documents de référence du 4 avril 2011 n° D. 11-0231 (à partir de la page 282) et du 2 avril 2013 n° D. 13-0270 (à partir de la page 161) qui sont publiés sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com.

GEST détient (au 31 décembre 2017) 13,5 % du capital de Foncière INEA et 17,1 % des droits de vote théorique de celle-ci (17,4 % des droits de vote exerçables en Assemblée).

Il est ici fait renvoi exprès, en prescription de la réglementation AMF, à la note 20 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 (figurant en page 105 du Document de référence).

8.2.1.2 Contrat et mission

Le contrat de management et de gestion administrative entre les sociétés GEST et Foncière INEA a été tacitement reconduit (avenants compris) le 1er janvier 2014 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 5 ans expirant en 2018.

Dans le cadre de ce contrat, GEST assure ou coordonne avec l'aide de prestataires extérieurs selon le cas :

- la gestion administrative de Foncière INEA et de ses filiales qui comprend le secrétariat juridique, 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 d'investissements immobiliers, les dues diligences, les négociations lors des acquisitions d'immeubles avec les vendeurs, la recherche de financements dans le cadre de l'acquisition des immeubles et la constitution des dossiers de financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec les gestionnaires desdits immeubles, le suivi des travaux, les polices et dossiers 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)	2017	2016
Management fees	1 917	1 881
Performance fees	1 047	1 321
TOTAL GEST	2 964	3 203

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 taxes égale à 12/24e 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 36 (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) qui sont publiés sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com. Il y est fait renvoi exprès.

Bagan AM SAS (sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers/519 347 850 RCS Nanterre), société de gestion de portefeuille (agrée comme telle par l'AMF sous le numéro GP-13000003 et titulaire de l'agrément au titre de la directive AIFM en avril 2014), est une filiale de GEST (à 70 %).

Dirigée par Jean-Christophe Viguié (Président) et Stéphane Aubin (Directeur général), elle est dotée d'un conseil d'administration (GEST, Philippe Rosio, Jean-Christophe Viguié et Stéphane Aubin en sont membres). Bagan AM ne détient aucune action et aucun droit de vote de Foncière INEA. Elle exerce une activité de gestion d'actifs, intervenant dans l'investissement, l'asset et le *fund management* et gère, en qualité de Président, l'OPCI Bagan Immo Régions SAS détenu par Foncière de Bagan et Foncière INEA (à hauteur de 32,85 % pour cette dernière).

L'OPCI a pour objet 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.

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, a été tacitement reconduit le 11 mars 2017 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 2 ans expirant en 2019.

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 du groupe Bagan Immo Régions, de Foncière de Bagan et de Foncière INEA) au titre des deux derniers exercices

(en milliers d'euros)	2017	2016
Rémunérations	1 970	1 359
TOTAL BAGAN AM	1 970	1 359

8.2.2.4 Conséquences liées à la résiliation anticipée du contrat conclu entre Bagan AM, Foncière de Bagan et Foncière INEA

Le contrat stipule qu'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.

S'ajoutera une indemnité hors taxes 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 35 du Document de référence sur le risque attaché à ce contrat.

8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS, D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Conformément à la réglementation en vigueur, Foncière INEA publie le rapport condensé au titre de l'exercice 2017 des deux experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise qu'elle a missionnés pour effectuer ses expertises immobilières, étant précisé que :

- ces experts immobiliers ne touchent aucune autre rémunération que celle relative à l'évaluation qu'ils font deux fois par an ;
- leur rémunération est établie sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié (variable selon la taille, le nombre de locataires et la complexité de l'immeuble) et en aucun cas d'un montant proportionnel à la juste valeur de l'immeuble.

Ce rapport condensé est une fidèle reproduction et, pour autant que la société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2017 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 demandé, 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 BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière INEA. Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise 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'intérêts 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 58 actifs au 31 décembre 2017. 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 BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise 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 ou ses filiales, 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 2017, sauf 4 en cours de construction pour lesquels nous avons retenu l'hypothèse particulière que les immeubles étaient achevés, 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 les deux 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.

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 2017

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 31/12/17 (k€)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité France	30	268 540
Crédit Foncier Expertise	Bureaux, locaux d'activité et entrepôts France	28	254 470

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.

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

Jean-Claude Dubois

Président

BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Taravella

Directeur général

Crédit Foncier Expertise

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 182 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 donnés 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 2016 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 117 du Document de référence déposé auprès de l'AMF le 30 mars 2017 sous le numéro D. 17-0271.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 104 du Document de référence déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2016 sous le numéro D. 16-0276.

Monsieur Philippe Rosio

Président du conseil d'administration de Foncière INEA

8.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

8.6.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La société PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Monsieur Fabrice Bricker 63, rue de Villiers.

92 208 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), la société PricewaterhouseCoopers Audit a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 28 février 2005) pour une durée de six exercices ;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 10 mai 2011) pour une nouvelle durée de six exercices ;
- une troisième fois (par l'Assemblée du 17 mai 2017) pour une nouvelle durée de six exercices, expirants à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

La société KPMG

Représentée par Madame Isabelle Goalec

Tour Egho 2, avenue Gambetta

92 066 Paris La Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2006, elle a été renouvelée au cours de l'Assemblée générale mixte de la société du 11 mai 2012 (et confirmée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014) 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. Le renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société KPMG (proposé par le conseil d'administration sur recommandation du Comité d'audit) sera soumis à l'aval de la prochaine Assemblée pour une nouvelle durée de six exercices. Cette proposition, en termes de durée de mandat, reste dans les limites du plafond autorisé institué par la réforme de l'audit légal (entrée en vigueur depuis l'exercice ouvert à compter du 31 décembre 2016).

Depuis leur nomination (compte tenu par ailleurs du renouvellement de leur mandat), les Commissaires aux comptes titulaires n'ont donc été ni démis ni démissionnaires.

8.6.2 COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

La société KPMG Audit FS I

Immeuble Tour Egho 2, avenue Gambetta

92 066 Paris La Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée par l'Assemblée générale mixte de la société du 11 mai 2012, elle a été confirmée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014 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. Elle ne sera pas remplacée en application des nouvelles dispositions introduites par la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin 2 » qui en fait la dispense à la société du fait que les deux Commissaires aux comptes titulaires de Foncière INEA ne sont ni des personnes physiques ni des sociétés unipersonnelles.

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	8.5	176
1.2 Déclaration des personnes responsables	8.5	176
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1 Contrôleurs légaux des comptes pour la période couverte par les informations financières historiques	8.6	177
2.2 Expiration des mandats des Commissaires aux comptes	8.6	177
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1 Informations financières historiques	1.1	6
3.2 Informations financières pour des périodes intermédiaires	n.a	
4. FACTEURS DE RISQUES		
Facteurs de risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	1.8, Note 3	35 à 39 ; 87
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1 Histoire et évolution de la société	1.2	8
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	6.1.1.1	134
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	6.1.1.2	134
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	6.1.1.3	134
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	134
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur		
5.2 Investissements	3.2	60
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 d'enregistrement	3.2.1	60
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	61
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	9
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	n.a	
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	n.a	
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	65

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.6.1	13
7. ORGANIGRAMME		
7.1 Description sommaire du groupe	1.3	8
7.2 Liste des filiales importantes	3.5	65
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1 Immobilisations corporelles importantes et charge majeure pesant dessus	1.4.1	9
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.8.1 et 1.8.4	35 et 39
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	3.4.4.4	63 et 64
9.2 Résultat d'exploitation		
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>	3.3.4.1, 1.8	63, 35, 87
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 et 4.4	62 et 75
10.2 Indication de la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie	4.3	74
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	2.2.8, 2.2.9, 2.2.10	85
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	63
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 appliqués par l'émetteur	3.4.4	65
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	63
12.2 Indication des tendances connue ou susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	3.3.4.1	63
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	

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
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	2.2.1.1	47 à 49
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.	2.6.1.4	53
15. RÉMUNÉRATION 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	2.1.1 à 2.1.4	44 à 46
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	2.1.1 à 2.1.2	45, 46
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2.2.1.1	47 à 49
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	2.1.1	44
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)	2.1.3	46
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	2.6.2	54
17. SALARIÉS		
17.1 Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.6.1.2	53
17.2 Participation et stock-options	2.6.1.2	53
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.6.1.2	53
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1 Répartition du capital social	6.2.1	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	6.3.2.1	143
18.3 Mention des principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	6.3.2.1, 6.3.2.2	144
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	6.3.5	147
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	147
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	6
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	n.a	
20.3 États financiers		
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	4 et 5	71 et 109
20.5 Date des dernières informations financières	4.6 et 5.6	106 et 129
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	4 et 5	71 et 109
20.7 Description de la politique en matière de distribution des dividendes et restriction applicable à cet égard	3.7.12	67
20.7.1 Montant du dividende par action	3.7.3, 7.3	68 et 156
20.8 Indications des procédures gouvernementale, judiciaire et d'arbitrage	1.8.2	36 et 37

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
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	69
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1 Capital social	6.2.1	136
21.1.1 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 leur valeur comptable des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	6.2.5.1	142
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		
21.1.6 Mention des informations sur le capital de tout membre de 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		
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	6.2.2	136
21.2 Acte constitutif et statuts	6.1.1 et 6.1.2 à 6.1.6	134 à 136
21.2.1 Description de l'objet social de l'émetteur	6.1.1.5	134
21.2.2 Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, chartes ou règlements de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	6.1.2	134
21.2.3 Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	6.1.4 et 6.1.6	135 et 136
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	135
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	135
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		
22. CONTRATS IMPORTANTS	8.2	172
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	8.3	174
23.1 Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	8.3	174
23.2 Attestation confirmant la correcte reproduction des informations dans le Document de référence		
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8.4	176
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	3.5, 5.5.1 à 5.5.2	65, 128

8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE

(Cette table est 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 », en tenant compte des récentes modifications apportées au Code de commerce, étant précisé que le sigle « RFA » apparaît au fil du texte du présent Document de référence pour signaler les thématiques attachées au rapport financier annuel).

Rubriques	Informations pour	Paragrophes	Pages
1. COMPTES SOCIAUX	RFA	5	108
2. COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	4	70
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	60 et 62
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. 2325-100 al. 3 et 5, L. 225-100-1, L. 223-26 et/ou L. 225-100-2 du Code de commerce	RFA	1.1	6
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	69
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	38
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	35
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	64
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		2.5	51
Répartition et évolution de l'actionnariat			
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	143 65
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	65
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			
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	136 et 111
État de la participation des salariés au capital social Art. L. 225-102 al. 1, L. 225-180 du Code de commerce		6.3.2.2	145

Rubriques	Informations pour	Paragraphe	Pages
- Exposé des éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique : - 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. 2 33-11 du Code de commerce ; - Les participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 2 33-7 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, porterait 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	142
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital Art. L. 225-37-4 3° 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 <i>quater</i> du Code général des impôts		3.4	64
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	36
Conventions conclues entre un mandataire ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale (hors conventions courantes) Art. L. 225-37-4 2° du Code de commerce		2.3, 7.4, 8.2	50, 169 et 172
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. 225-37-4 1° du Code de commerce		2.1.1	44
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		2.1	44
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	47
Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale Art. L. 225-37-4 al. 4 du Code de commerce		2.5	51
Éventuelles limitations aux pouvoirs du directeur général Art. L. 225-37-4 al. 7 du Code de commerce		2.5	51

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 - 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 - 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.		n.a	
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		1.7.3, 1.7.4	18
Informations sur les activités dangereuses		1.7	17
3.5 Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration			
Art. L. 255-37-4 al.5 du Code du commerce	RFA	2.6.1 à 2.7.5	51 à 58
3.6 Code de Gouvernement d'entreprise appliqué			
Art. L. 225-37-4 al. 8 Code de Commerce		2.6.2	54
4. DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	RFA	8.5	176
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 DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL LES INFORMATIONS DONT L'INCLUSION EMPORTE DISPENSE DE DIFFUSION SÉPARÉE (CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 222-3 ET 222-9 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS)

Rubriques	Paragraphes	Pages
Descriptif du programme de rachat d'actions	6.2.5	142
Rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	2.1 à 2.7.7	43 à 58
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	5.6	130

La dispense de communication séparée 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	Engagements	Paragraphes
INFORMATIONS SOCIALES		
EMPLOI		
Effectif total (répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique)	9	1.7.6.3
Embauches et Licenciements	9	1.7.6.3
Rémunérations et leurs évolutions	9	1.7.6.3
ORGANISATION DU TRAVAIL		
Organisation du temps de travail	9	1.7.6.3
Absentéisme (motifs)	9	1.7.6.3
RELATIONS SOCIALES		
Organisation du dialogue social (procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel)	9	1.7.6.3
Bilan des accords collectifs	9	1.7.6.3
SANTÉ ET SÉCURITÉ		
Conditions de santé et de sécurité au travail	9	1.7.6.3
Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité du travail	9	1.7.6.3
Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles	9	1.7.6.3
FORMATION		
Politiques mises en œuvre en matière de formation	9	1.7.6.3
Nombre total d'heures de formation	9	1.7.6.3
ÉGALITÉ DE TRAITEMENT		
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	9	1.7.6.3
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	9	1.7.6.3
Politique de lutte contre les discriminations	9	1.7.6.3
PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OIT		
Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	9	1.7.6.3
Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	9	1.7.6.3
Élimination du travail forcé ou obligatoire	9	1.7.6.3
Abolition effective du travail des enfants	9	1.7.6.3
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES		
POLITIQUE GÉNÉRALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE		
Organisation de la société et démarches d'évaluation ou de certification	Stratégie/1, 2, 4	1.7.4
Actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement	Stratégie	1.7.4
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Stratégie/1, 2, 4, 6, 7, 9	1.7.4
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Notice méthodologique	1.7.7
POLLUTION		
Mesures de prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Notice méthodologique	1.7.7
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Notice méthodologique	1.7.7

Rubriques	Engagements	Paragraphes
ÉCONOMIE CIRCULAIRE		
PRÉVENTION ET GESTION DES DÉCHETS		
Mesure de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	6	1.7.5.3
Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	Notice méthodologique	1.7.7
UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES		
Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2	1.7.4.2
Consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Notice méthodologique	1.7.7
Consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	1, 2, 4, 6	1.7.4.2
Utilisation des sols	Notice méthodologique	1.7.7
CHANGEMENT CLIMATIQUE		
Postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment l'usage des biens et services qu'elle produit	1, 2	1.7.4.2
Adaptation aux conséquences du changement climatique	1	1.7.4.2
PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ		
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	4	1.7.5.1
INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE		
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société		
En matière d'emploi et de développement régional	3	1.7.4.3
Sur les populations riveraines ou locales	3	1.7.4.3
RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU LES ORGANISATIONS INTÉRESSÉES PAR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ (ASSOCIATIONS D'INSERTION, ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, ASSOCIATION DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT, ASSOCIATIONS DE CONSOMMATEURS ET POPULATIONS RIVERAINES)		
Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	3	1.7.4.3
Actions de partenariat ou de mécénat	Stratégie/2, 4, 5, 7, 9	1.7.4.3
SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS		
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	7	1.7.6.1
Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	7	1.7.6.1
LOYAUTÉ DES PRATIQUES		
Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption	8	1.7.6.2
Mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	6	1.7.5.3
AUTRES ACTIONS ENGAGÉES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME		
Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme	8	1.7.6.2



Société anonyme
au capital de 86 242 982,62 euros

Siège social : 7 rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre — www.fonciere-inea.com