



FONCIERE  
**INEA**

**Document de Référence 2018**  
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 2018	17
1.8	Facteurs de risques	33
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 interposées	50
2.4	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordée par l'Assemblée générale	51
2.5	Éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général	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	56

## 3 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 59

3.1	Activités et faits marquants de la Société	60
3.2	Investissements	60
3.3	Commentaires sur les résultats consolidés (RFA)	62
3.4	Commentaires sur les résultats sociaux	64
3.5	Activités des filiales et participations/absence de succursale	65
3.6	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	66
3.7	Dividendes	67
3.8	Résultat des 5 derniers exercices	69
3.9	Évolution prévisible et perspectives	69

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 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018 71

4.1	Compte de résultat consolidé	72
4.2	État de la situation financière consolidée	73
4.3	État des flux de trésorerie consolidés	74
4.4	État de variation des capitaux propres consolidés	75
4.5	Notes annexes aux états financiers consolidés	76
4.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	110

## 5 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018 (RFA) 115

5.1	Compte de résultat (RFA)	116
5.2	Bilan (RFA)	117
5.3	Notes annexes (RFA)	119
5.4	Filiales et participations	134
5.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	135

## 6 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL 141

6.1	Renseignements sur la Société	142
6.2	Capital social	144
6.3	Principaux actionnaires	149
6.4	Informations boursières	154

## 7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2019 155

7.1	Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale extraordinaire) à l'Assemblée générale mixte du 12 juin 2019	156
7.2	Ordre du jour	156
7.3	Texte des résolutions	157
7.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	161

## 8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 163

8.1	Informations sur les contrats de services – conventions spéciales réglementées	164
8.2	Contrats importants	164
8.3	Informations provenant de tiers, déclarations, d'experts et déclarations d'intérêts	166
8.4	Documents accessibles au public	168
8.5	Responsable du Document de référence	168
8.6	Contrôleurs légaux des comptes	169
8.7	Tables de concordance du Document de référence avec l'annexe 1 du Règlement européen n° 809/2004	170
8.8	Table de concordance du rapport financier annuel et du rapport de gestion issu du Code de commerce	174
8.9	Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent Document de référence ou dans le rapport financier annuel les informations	177



# Document de référence 2018

Rapport financier annuel

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

**Exercice 2018**



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 avril 2019 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 (au 31/12/2018)

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 2018, la capitalisation boursière de Foncière INEA ressort à 237 millions d'euros, sachant que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 72 sites immobiliers neufs ou récents situés à 87 % en régions, au sein des principales métropoles.

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

« L'année 2018 de Foncière INEA aura été marquée par quatre choix forts :

- Continuer à produire d'abord, avec en ligne de mire l'objectif du milliard d'actifs en portefeuille d'ici fin 2021. La valeur du patrimoine a ainsi progressé de 100 millions d'euros sur l'année pour s'établir à 754 millions d'euros au 31 décembre.
- Continuer à créer de la valeur, en nous positionnant sur des métropoles régionales dynamiques et en commercialisant nos immeubles que nous prenons le risque d'acheter en VEFA « en blanc ». Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, notre portefeuille enregistre une revalorisation de plus de 11 millions d'euros.
- Sécuriser le financement de la croissance, en levant des ressources compétitives. En 2018, Foncière INEA a émis son premier emprunt obligataire labélisé « Green », d'un montant de 100 millions d'euros, une première pour une entreprise de taille moyenne !
- Enfin arbitrer, en accompagnant la cession du portefeuille construit en partenariat avec Foncière de Bagan sur la typologie des actifs de bureaux à rénover en régions.

Les résultats 2018 de Foncière INEA sont de bonne facture et illustrent ces choix forts, qui doivent guider la Société vers ses deux objectifs de fond : croissance et rentabilité. ».

# 1

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

<b>1.1 CHIFFRES CLÉS</b>	<b>6</b>	1.7.4 Être acteur de l'immobilier de bureaux durable en régions	18
<b>1.2 HISTORIQUE</b>	<b>8</b>	1.7.5 Proposer des solutions durables et responsables pour répondre aux besoins des locataires	25
<b>1.3 ORGANIGRAMME</b>	<b>8</b>	1.7.6 Fédérer ses partenaires autour de sa démarche RSE	28
<b>1.4 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS</b>	<b>9</b>	1.7.7 Méthodologie	31
1.4.1 Patrimoine immobilier	9	<b>1.8 FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>33</b>
1.4.2 Régime SIIC	12	1.8.1 Risques opérationnels et environnementaux	34
<b>1.5 STRATÉGIE</b>	<b>12</b>	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	37
1.5.2 Objectifs	12	1.8.4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique	38
<b>1.6 MARCHÉ</b>	<b>13</b>	1.8.5 Assurances et couverture des risques	38
1.6.1 Le marché de l'immobilier d'entreprises en régions	13	<b>1.9 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES</b>	<b>39</b>
1.6.2 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de Foncière INEA	17		
<b>1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE</b> <b>(RFA) (RSE) : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE) AU TITRE DE L'EXERCICE 2018</b>	<b>17</b>		
1.7.1 Poursuite des actions en faveur d'un immobilier durable	17		
1.7.2 Les parties prenantes de Foncière INEA	17		
1.7.3 La vision RSE de Foncière INEA18			

## 1

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

## CHIFFRES CLÉS

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 2018.

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)	2018	2017	2016
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>38 439</b>	<b>33 498</b>	<b>30 881</b>
<b>EBIT</b>	<b>24 013</b>	<b>21 312</b>	<b>18 390</b>
<b>Résultat opérationnel avant variation de juste valeur</b>	<b>23 426</b>	<b>20 547</b>	<b>18 573</b>
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (MEQ inclus)	11 307	11 371	(3 228)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>34 733</b>	<b>31 918</b>	<b>15 345</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>27 013</b>	<b>26 496</b>	<b>10 015</b>
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>15 070</b>	<b>15 138<sup>(1)</sup></b>	<b>13 025</b>
<b>Cash flow courant</b>	<b>20 439</b>	<b>16 768</b>	<b>13 147</b>

(1) Les opérations de cessions sur le périmètre des co-entreprises font partie depuis 2017 de l'activité courante et ne sont donc plus retraitées dans le calcul du RNR EPRA. Le RNR de l'exercice 2017 est ainsi corrigé de +288 k€ et s'établit à 15 138 k€ (contre 14 850 k€ présenté au 31 décembre 2017).

## TABLEAU DE PASSAGE ENTRE LE RÉSULTAT NET IFRS ET LE RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

(en milliers d'euros)	2018	2017	2016
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>27 013</b>	<b>26 496</b>	<b>10 015</b>
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :			
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(11 307)	(11 372)	3 228
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	586	765	(183)
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Écart d'acquisition négatif	0	0	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	47	73	(6)
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0	0	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0	0	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	(1 270)	(824)	(29)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0	0	0
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>15 070</b>	<b>15 138</b>	<b>13 025</b>
Évolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois	+ 0 %	+ 16 %	+ 12 %
Nombre moyen pondéré d'actions	5 958 048	5 873 118	5 373 965
<b>Résultat net récurrent EPRA/action</b>	<b>2,53 €</b>	<b>2,58 €</b>	<b>2,42 €</b>
Évolution du Résultat net récurrent EPRA/action sur 12 mois	- 2 %	+ 7 %	+ 2 %

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	2018
<b>Résultat net social de Foncière INEA</b>	<b>7 653</b>
Ajustements pour calculer le cash flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	1 424
(ii) Annulation de la dotation aux amortissements	11 216
(iii) Annulation du résultat des cessions	146
<b>Cash flow courant</b>	<b>20 439</b>
Évolution du cash flow courant sur 12 mois	+ 22 %
Nombre moyen pondéré d'actions	5 958 048
<b>Cash flow courant/action</b>	<b>3,43 €</b>
Évolution du cash flow courant/action sur 12 mois	+ 20 %

**SITUATION FINANCIÈRE**

	31/12/18	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV) <sup>(1)</sup>	50,5 %	< 55 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) <sup>(2)</sup>	1,4	> 1,2
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) <sup>(3)</sup>	3,7	> 2,0

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements net de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine.

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

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

**ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EPRA NNAV)**

NNNAV EPRA €/action	31/12/18	Δ 12 mois
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	5 958 048	+ 0 %
<b>Droits compris</b>	<b>53,2</b>	<b>+ 6 %</b>
<b>Hors droits</b>	<b>48,1</b>	<b>+ 5 %</b>

(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

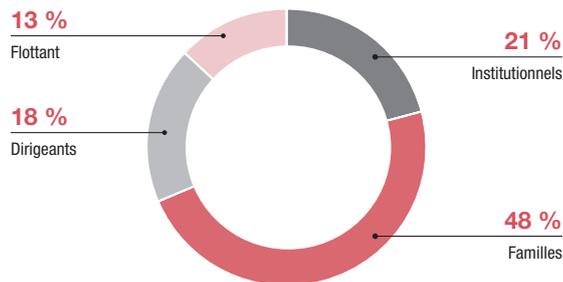
## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS HISTORIQUE

### 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 754 millions d'euros à la clôture 2018 offre un rendement locatif potentiel moyen de 7,2 %.

Ses capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018 s'élèvent à 286,4 millions d'euros, et la répartition du capital à la clôture de l'exercice 2018 est la suivante :



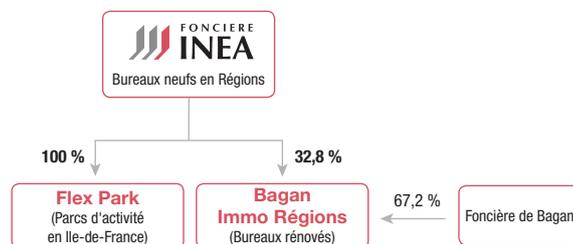
L'actionnariat de Foncière INEA est de qualité, équilibré et pérenne.

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 2018, le portefeuille de Foncière INEA en exploitation et en cours de construction est constitué de 72 sites composés d'immeubles neufs ou récents, situés à 87 % en régions, au sein des principales métropoles.

Au 31 décembre 2018, ce patrimoine offre une surface locative de 342 469 m<sup>2</sup>.

79 % du portefeuille (272 009 m<sup>2</sup>) est livré et comptabilisé au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, les 21 % restant (70 460 m<sup>2</sup>) correspondant à 12 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 66 sites, d'une taille unitaire moyenne de 10 millions d'euros en valeur et de 5 000 m<sup>2</sup> en surface.

Hors opérations de co-investissement, le loyer moyen du patrimoine livré s'établit à 143 euros/m<sup>2</sup>, avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs (161 euros/m<sup>2</sup> pour les bureaux et 98 euros/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activités).

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

#### I Immeubles en exploitation figurant en immobilisations au Bilan

Opérations	Nombre de sites	Usage	Livraison	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2018		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par Foncière INEA	50			202 976	431 545	30 953	152	7,2 %
Patrimoine détenu par Flex Park	5			64 522	66 020	5 314	82	8,0 %
Co-investissement/QP INEA livrée	6			4 511	7 982	666	148	8,3 %
<b>PATRIMOINE EN EXPLOITATION</b>	<b>61</b>			<b>272 009</b>	<b>505 547</b>	<b>36 933</b>	<b>136</b>	<b>7,3 %</b>

En 2018, sept nouveaux immeubles de bureaux sont entrés en exploitation pour une surface totale de 24 623 m<sup>2</sup> (détail au paragraphe 4.5 du présent document, dans la note 1 « Présentation générale et faits marquants » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018, 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 2018 de 14 opérations situées à Marseille, Bordeaux, Nantes, Toulouse, Aix-en-Provence, Lyon, Strasbourg et Paris.

Opérations	Nombre de sites	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2018		
				Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Rdt potentiel
<b>PATRIMOINE À LIVRER</b>	<b>14</b>	<b>70 460</b>	<b>177 371</b>	<b>11 929</b>	<b>169</b>	<b>6,7 %</b>

Ces immeubles, dont la livraison s'étalera entre début 2019 et fin 2021, sont en cours de commercialisation. Ils représentent un investissement total de 177 millions d'euros.

Parmi ces 14 sites en cours de construction, 3 sont des extensions de sites existants.

# 1

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

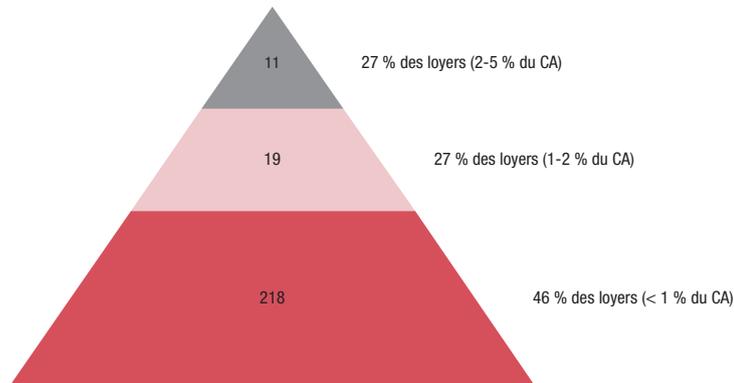
### 1.4.1.2 Description de la situation locative

Les loyers et charges facturés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 38 439 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 2018 s'élèvent à 40 312 milliers d'euros.

#### Principaux locataires

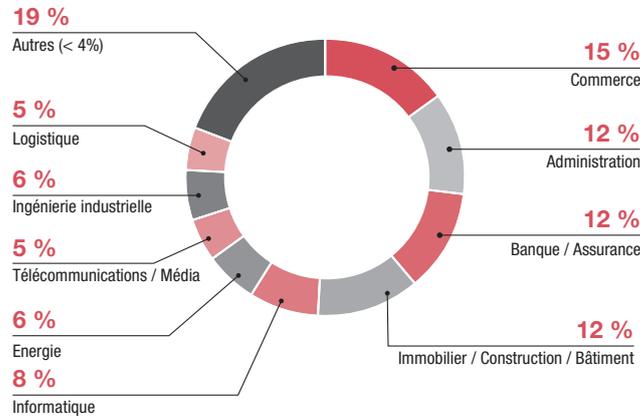
Au 31 décembre 2018, les 30 plus importants locataires représentent près de 54 % des loyers :



Les principaux locataires à la clôture de l'exercice 2018 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

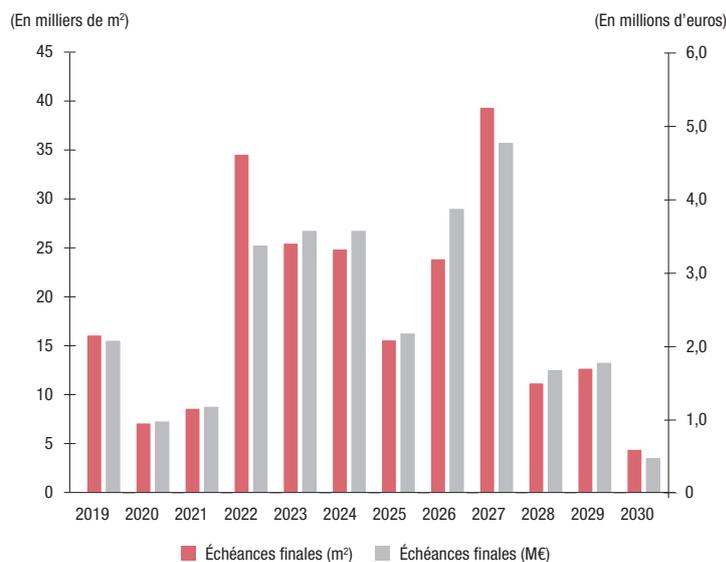
Conformément aux stipulations des baux, les (gros) travaux sont, le cas échéant, pris en charge par la Société. Néanmoins compte tenu de la stratégie d'investissement de Foncière INEA, ces travaux sont exceptionnels pour des immeubles neufs ou récents souvent couverts par une garantie décennale. Ainsi en 2018, ils ont représenté moins de 0,3 % 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.

Plus de 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

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS STRATÉGIE

### 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 2018 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 92 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 2018, page 92.

#### 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

La Société s'est organisée autour d'un Conseil d'administration – à effectif performant – doté d'une solide expérience dans le domaine de l'immobilier et de la finance, de manière à poursuivre avec succès sa stratégie d'investissement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise neuf en régions. Cette dernière vise au renforcement de la position de Foncière INEA sur les premiers marchés tertiaires régionaux, tout en favorisant son implantation sur de nouveaux marchés (offrant des perspectives de développement pour les acteurs immobiliers).

Pour la gestion au quotidien de ses actifs, le choix opéré par la Société de l'externalisation assure à la Société le soutien permanent de partenaires efficaces et motivés (placés sous son contrôle) :

- GEST (pour les missions d'asset management et de gestion administrative qui lui sont confiées dans le cadre d'un contrat de management et de gestion administrative reconduit pour la seconde fois le 1<sup>er</sup> janvier 2019, pour une nouvelle période de cinq ans (cf. le paragraphe 8.2 « Contrats importants » page 164) ;
- les sociétés assurant les missions de property management (gestion technique et administrative des immeubles) telles PGA (pour les immeubles situés en région francilienne), SOLARIS Gestion (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) ;
- des agents immobiliers de premier plan pour les missions de commercialisation de ses immeubles
- et enfin des spécialistes comme ATAWAO ou IQSPOT pour le suivi de sa performance économique au travers de sa démarche RSE.

### 1.5.2 OBJECTIFS

Foncière INEA avance à bon pas vers son objectif d'un milliard d'euros d'actifs en portefeuille d'ici à fin 2021, avec une valeur de patrimoine ressortant au 31 décembre 2018 à 754 millions d'euros.

Elle a dépassé en outre l'objectif qu'elle s'était fixé en 2015 pour la période 2015-2018 d'atteindre un niveau de rentabilité en progression de 15 % par an du résultat net récurrent, puisque ce dernier enregistre pour la période triennale écoulée une hausse de 85 % (soit 17 % par an).

La Société entend maintenir sa vitesse de croissance et de rentabilité pour les années à venir.

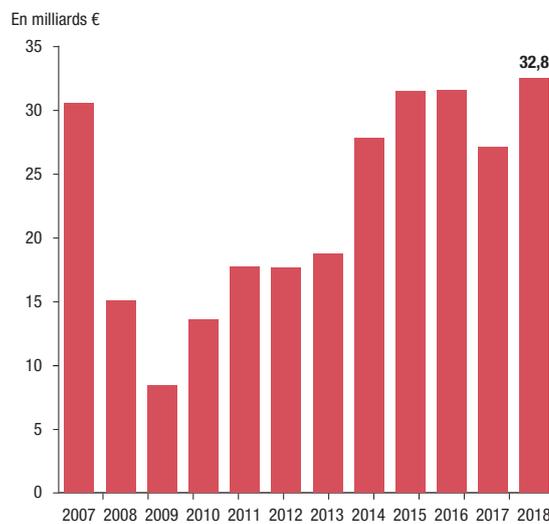
## 1.6 MARCHÉ

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

#### 1.6.1.1 Volume d'investissement

En 2018, le volume investi en immobilier d'entreprise franchit la barre des 32 milliards d'euros – un nouveau record historique.

#### VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE EN 2018



Source : BNP Paribas Real Estate.

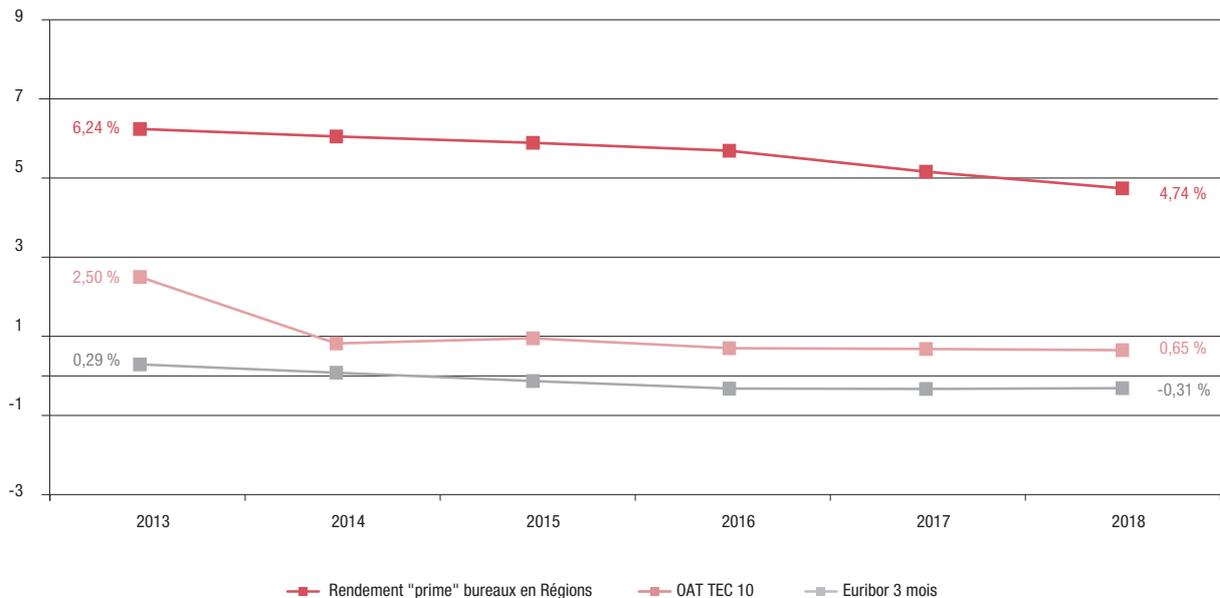
Avec 70 % des montants investis, les bureaux restent la typologie privilégiée des investisseurs.

Toutes typologies d'actifs confondus, le montant investi en régions s'élève à plus de 8 milliards d'euros. Près de la moitié de ces investissements (3,4 milliards) ont porté sur les bureaux, enregistrant ainsi un nouveau record en régions. Les investisseurs se sont concentrés sur les principales métropoles régionales (Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Aix/Marseille, Nice et Nantes) avec plus de 2,4 milliards d'euros investis en bureaux.

### 1.6.1.2 Un taux de rendement « prime » convergeant vers les 4 % dans les principales métropoles régionales

Les taux de rendement « prime » avoisinants les 4 % dans les principales métropoles régionales ne sont plus des exceptions.

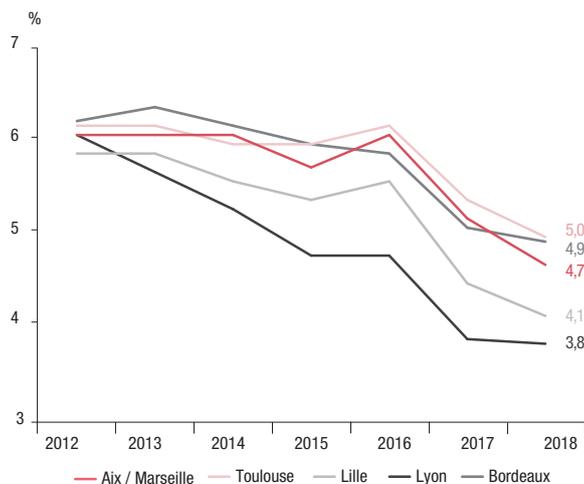
#### ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX



Source : BNP Paribas Real Estate.

En deux ans, les régions ont connu une forte compression des taux : alors qu'en 2016, les principales métropoles régionales affichaient encore des taux « prime » autour de 6 % (Bordeaux : 5,9 %, Marseille : 6,1 %, Toulouse : 6,2 %, Lille : 5,6 %), en 2018 ces mêmes villes enregistrent un taux « prime » inférieur à 5 % ; la tendance devrait se maintenir en 2019.

#### 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 commence 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

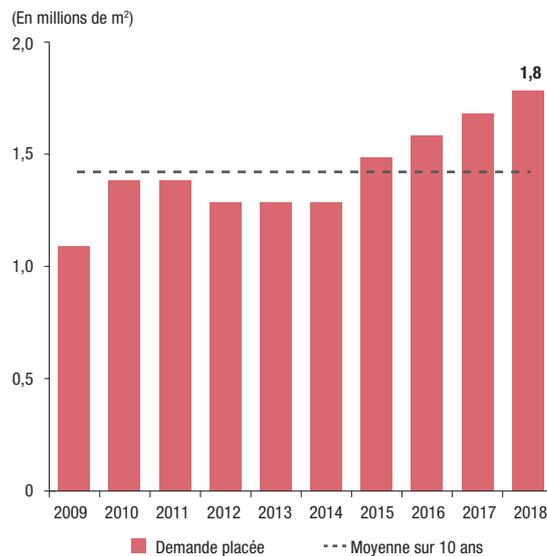
Pour la 4<sup>e</sup> année consécutive, la demande placée (à savoir les surfaces commercialisées) des bureaux en régions bat des records et s'élève à près d'1,8 million de m<sup>2</sup> placés, soit une augmentation de 5 % par rapport à 2017.

La progression des transactions sur les surfaces neuves a été significative (+ 12 % sur un an) ; le neuf représentant 47 % des transactions en 2018.

La plupart des métropoles régionales affichent une hausse de leurs m<sup>2</sup> placés cette année :

- Lyon dépasse un nouveau seuil pour les régions avec 331 000 m<sup>2</sup> placés, soit une hausse de 22 % ;
- Lille affiche la plus grande progression en un an avec + 31 % et 280 000 m<sup>2</sup> placé ;
- Toulouse (178 000 m<sup>2</sup>) enregistre une progression de + 9 %
- Les marchés bordelais, marseillais et nantais sont stables ; et enfin
- Montpellier, jusqu'à alors classée dans les marchés inférieurs à 100 000 m<sup>2</sup>, franchit un cap avec plus de 100 000 m<sup>2</sup> placés (+ 27 % par rapport à 2017).

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN RÉGIONS (EN MILLIONS DE M<sup>2</sup> DANS LES 17 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES\*)



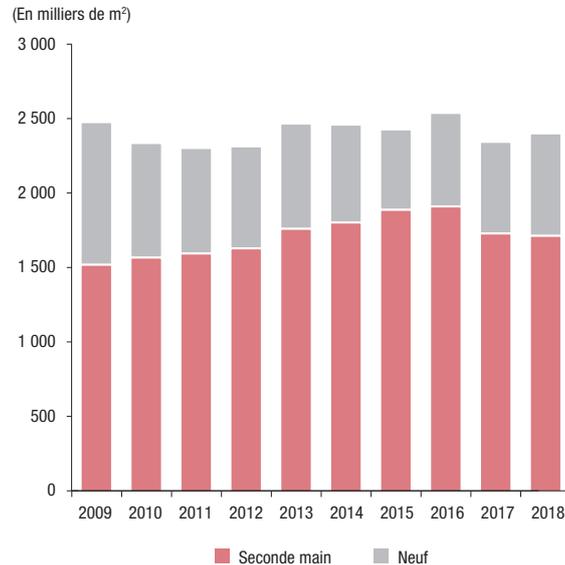
Source : BNP Paribas Real Estate.

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

### 1.6.1.4 Offre immédiate de bureaux en régions

L'offre immédiate est stable en 2018 par rapport à 2017. La part du neuf représente moins d'un tiers du stock disponible et est aisément absorbée par la demande croissante.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE EN BUREAUX DANS LES 17 PRINCIPALES MÉTROPOLIS RÉGIONALES\*  
(EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



Source : BNP Paribas Real Estate.

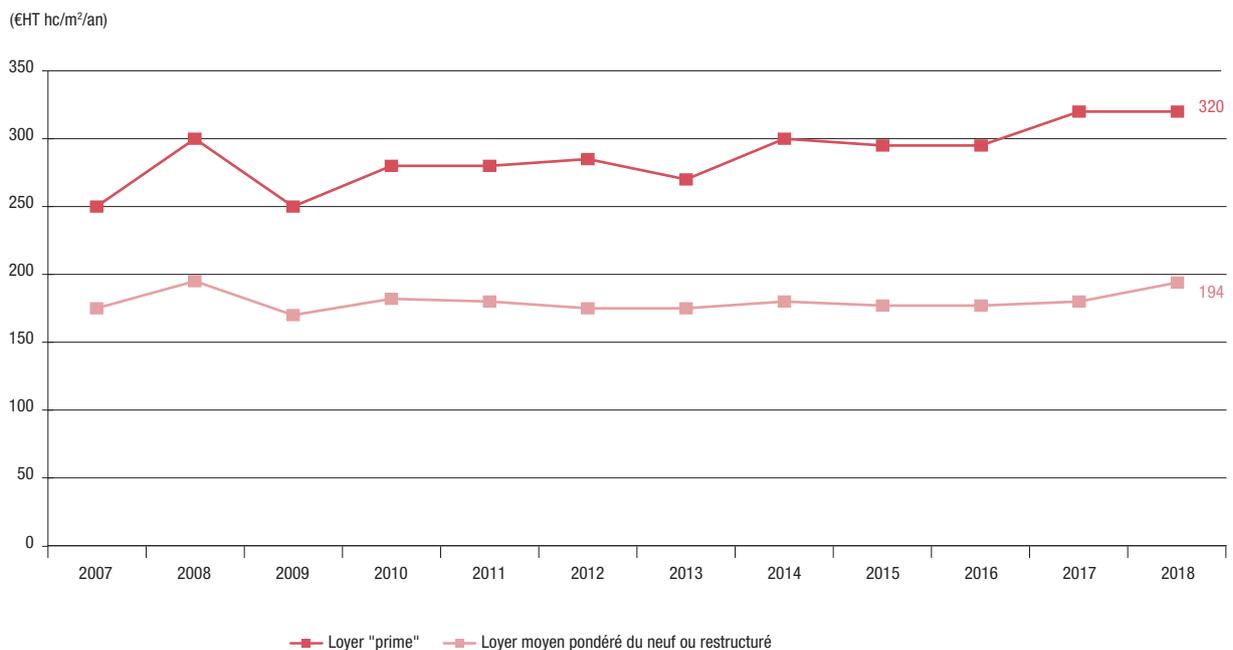
\* Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes et Toulouse.

### 1.6.1.5 Loyers bureaux en régions

Le niveau moyen du loyer « prime » bureaux sur les 12 principales métropoles régionales s'élève à 194 euros/m<sup>2</sup>, en légère progression par rapport à 2017 (+ 8 %).

Le loyer « prime » le plus élevé est atteint à 320 euros/m<sup>2</sup> à Marseille (Tour « La Marseillaise » dans le quartier Euromed).

### ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LES 12 PRINCIPALES MÉTROPOLIS RÉGIONALES\* (€HT HC/M<sup>2</sup>/AN)



Source : CBRE.

Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive et comme l'avait prévu les principaux agents immobiliers, l'année 2018 a été une année record pour le marché de l'immobilier d'entreprises en régions et cette tendance devrait se poursuivre en 2019 : les taux de rendement – déjà très bas – devraient continuer à se compresser, le niveau de m<sup>2</sup> commercialisés pourrait encore s'accroître et le marché des régions attirer de plus en plus d'investisseurs.

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

## 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 2018

---

### 1.7.1 POURSUITE DES ACTIONS EN FAVEUR D'UN IMMOBILIER DURABLE

Depuis 2012, Foncière INEA est engagée dans une démarche RSE, convaincue de la contribution d'une telle démarche à sa performance économique et de la pérennisation de la valeur ainsi créée. Nos résultats 2018 confortent cette approche et notre volonté de poursuivre sur ce chemin.

Année après année, nous avons renforcé l'intégration de critères RSE dans notre stratégie, au point que le développement durable en est aujourd'hui l'un des fondements. À preuve, l'Euro PP « Green » de 100 millions d'euros que nous avons émis début 2018. C'était alors le plus important placement privé sous cette forme émis par une entreprise de taille moyenne. Cette ressource est destinée à financer des projets immobiliers « verts » qui répondent à des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Fin 2018, 91 % de l'enveloppe « Green Bond » ont été utilisés pour l'acquisition d'ouvrages de qualité.

Afin de structurer notre démarche RSE, nous avons établi une feuille de route opérationnelle à horizon 2020. Pour rappel, celle-ci comprend 25 actions articulées autour de 3 grands axes et 9 engagements. Au 31 décembre 2018, nombre de ces actions sont réalisées.

2019 s'annonce comme étant riche encore de nouvelles avancées qui prouveront à nouveau l'engagement de Foncière INEA en faveur d'un immobilier durable.

### 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...), État, 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.

# 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 2018

### 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 sa création, en 2006, Foncière INEA est toujours restée fidèle à sa stratégie d'investissement : acquérir des immeubles de bureaux neufs en régions. La majorité de son parc immobilier a été acquise sous forme de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). Et elle l'a été en se fondant sur différents critères, dont l'un des principaux est la performance énergétique.

#### Acquérir des immeubles neufs

En 2018, les investissements de Foncière INEA s'élèvent au total à près de 118 millions d'euros. Cela représente 48 000 m<sup>2</sup> répartis entre dix immeubles.

Acquisitions 2018	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Normes environnementales
Portes du Rhône à Lyon	Bureaux	4 136	aucune
Innovespace à Taverny	Activité	6 027	na (activité)
Hub'Side à Vitrolles	Bureaux	3 703	Osmoz/E+C- / RT 2012
Limonest à Lyon	Bureaux	2 634	aucune
Vision à Strasbourg	Bureaux	5 235	HQE Excellent/ RT 2012 – 40 %
Well'Com à Nantes	Bureaux	8 403	RT 2012
Innovespace T1 à Romainville	Activité	5 099	Na (activité)
Presqu'île à Grenoble	Bureaux	4 354	RT 2012 – 20 %
Dargoire à Lyon	Bureaux	4 750	RT 2012
Hyperion à Bordeaux	Bureaux	3 662	RT 2012
<b>TOTAL</b>		<b>48 003</b>	

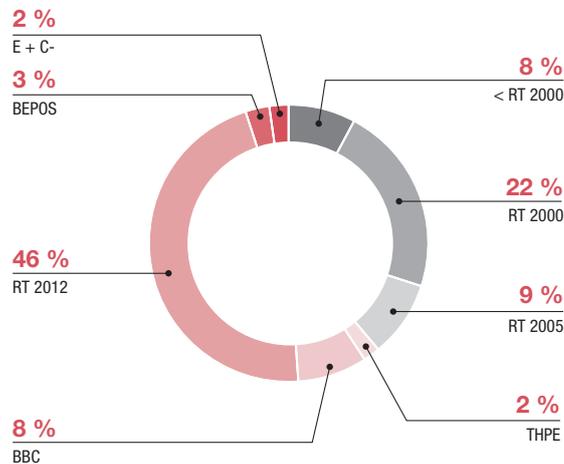
**Objectif** : acquérir des immeubles de moins de 10 ans et qui respectent a minima la réglementation thermique RT 2005.

**Résultat 2018** : 87 % de l'enveloppe investie porte sur des immeubles qui ont moins de 10 ans, soit huit acquisitions sur dix. Les deux exceptions sont Les Portes du Rhône à Lyon, un actif « sécurisé » (entièrement loué lors de son entrée dans le patrimoine) et Limonest, à Lyon également, acquis pour ses potentialités de développement. Par ailleurs, 92 % des bâtiments acquis en 2018 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 2018**

### Maintenir un niveau élevé de labélisation « construction » du patrimoine

Au fil des années, le parc de bureaux de Foncière INEA s'étoffe d'immeubles aux labels de construction récents et très performants (Osmoz, E+C-, BEPOS, BBC, THPE ou réglementations thermiques supérieures au niveau RT 2000).



La part du patrimoine de bureaux qui respecte à minima la consommation énergétique théorique imposée par la dernière réglementation thermique en vigueur (RT 2012 avec une consommation de 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an) est près de 60 %. Elle regroupe les actifs labélisés BBC, RT 2012, BEPOS et E+C-.

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

**Résultat 2018 :** 92 % du patrimoine de bureaux affichent un niveau supérieur à celui de la RT 2000.

### Un « Green Bond » pour financer une croissance verte

Début 2018, Foncière INEA a émis un placement privé, sous la forme d'un Euro PP « Green », de 100 millions d'euros. À l'époque, c'était le plus important placement privé sous cette forme émis par une entreprise de taille moyenne. Avec cet Euro PP, qui a fait l'objet d'une revue par Vigeo Eiris, la Société démontre son engagement en faveur de la transition énergétique, puisque cette enveloppe « Green Bond » est destinée à financer des projets immobiliers répondant à des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) essentiels pour Foncière INEA. Au total, 11 opérations d'investissement étaient éligibles à ce « Green Bond » en financement ou en refinancement. Un an après son émission, 91 % de l'enveloppe du « Green Bond » avaient été utilisés. Le solde sera dédié à trois immeubles qui seront livrés au cours de l'année 2019.

Parmi les ouvrages financés en totalité par le « Green Bond » – sa quote-part dans l'Euro PP s'élève à 11,6 % –, le presque-tout à Grenoble, acquis en 2018 et achevé en décembre de la même année. S'il a été éligible, c'est notamment parce que ce bâtiment de 4 354 m<sup>2</sup> a été certifié BREEAM Construction niveau Very Good à sa livraison, qu'il répond à la RT 2012 – 20 % et qu'il est situé à proximité d'une station de bus, ce qui contribue à la qualité de vie de ses occupants.

Autre opération concernée par ce type de financement, le Monticelli (2 586 m<sup>2</sup>) à Marseille. Sa quote-part dans l'Euro PP est de 8 %. Livré en mars 2018, cet immeuble est situé dans le prolongement du quartier d'affaires Euroméditerranée. Entre autres atouts, qui ont permis de le financer à 100 % par le « Green Bond », il possède une terrasse avec vue sur mer, pour le plus grand confort de ses occupants, et respecte la réglementation RT 2012 – 25 % grâce à une isolation renforcée, à des vitrages à contrôle solaire et à une climatisation en détente directe. De surcroît, il a été certifié BREEAM In-Use niveau Very Good.

### Le Hub'Side à Vitrolles, un immeuble nouvelle génération

L'acquisition du Hub'Side à Vitrolles illustre la volonté de Foncière INEA de bâtir un portefeuille immobilier durable, aux performances – environnementales notamment – élevées. Cet immeuble de 3 765 m<sup>2</sup> en cours de construction sera un bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone (E+C-) et labélisé Osmoz. Autrement dit, il produira plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme et affichera une faible empreinte carbone tout au long de son cycle de vie (label E+C-). De plus, avec la démarche Osmoz, centrée sur six enjeux sociétaux majeurs, comme l'équilibre vie privée/vie professionnelle, l'hygiène de vie ou la santé environnementale, il favorisera le bien-être de ses occupants et améliorera la performance RSE des organisations.

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

##### a) Mesurer la consommation énergétique des immeubles

C'était un engagement. Depuis qu'elle a lancé sa démarche RSE en 2012, Foncière INEA contrôle la consommation énergétique de son patrimoine immobilier. L'objectif est double : vérifier que les actions engagées afin d'optimiser cette consommation portent leurs fruits, et repérer et réparer d'éventuels dysfonctionnements. Le taux de collecte des consommations sur le patrimoine est donc en constante augmentation depuis 2012. Il était de 93 % en 2018, après 81 % en 2017 et 71 % en 2016. Cette progression témoigne de la collaboration grandissante des locataires.

# 1

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

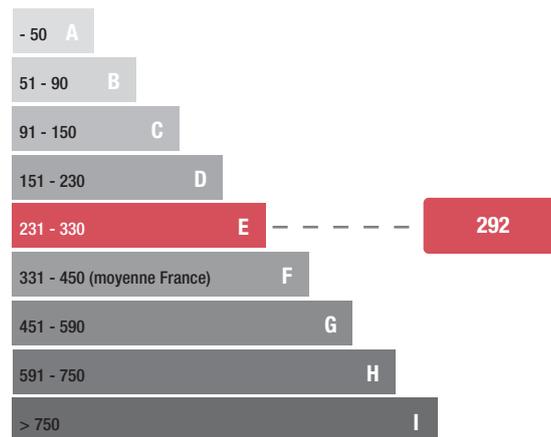
RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :  
RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018

### Consommation en énergie primaire

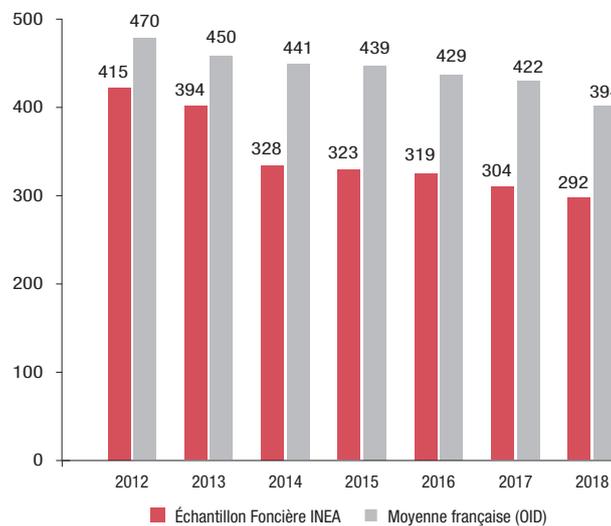
Rappel : l'énergie primaire est l'énergie disponible dans l'environnement et directement exploitable sans transformation (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides, rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires).

La consommation en énergie primaire du patrimoine immobilier de Foncière INEA en 2018 s'élève à 292 kWhep/m<sup>2</sup>/an, en constante baisse depuis 2012 (- 30 %). Cette performance est inférieure de 26 % à la consommation moyenne française (394 kWhep/m<sup>2</sup>/an) calculée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

### CONSOMMATION D'ÉNERGIE EN 2018 (KWHEP/M<sup>2</sup>/AN)



### ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE (KWHEP/M<sup>2</sup>/AN)

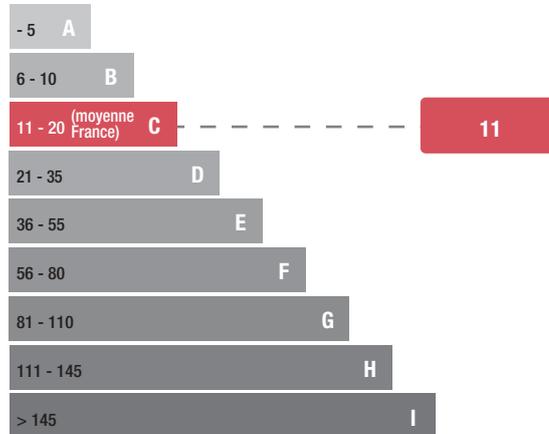


### Émissions de gaz à effet de serre

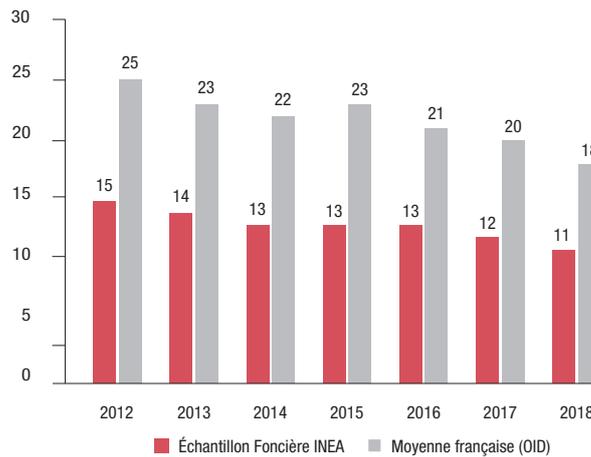
Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du parc immobilier de Foncière INEA en 2018 atteignent 11 kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. En baisse régulière depuis 2012 (- 27 %), elles sont inférieures de 39 % aux émissions de GES moyennes françaises (OID).

**PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS**  
**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :**  
**RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018**

**ÉMISSION DE CARBONE EN 2018 (KG EQ CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>)**



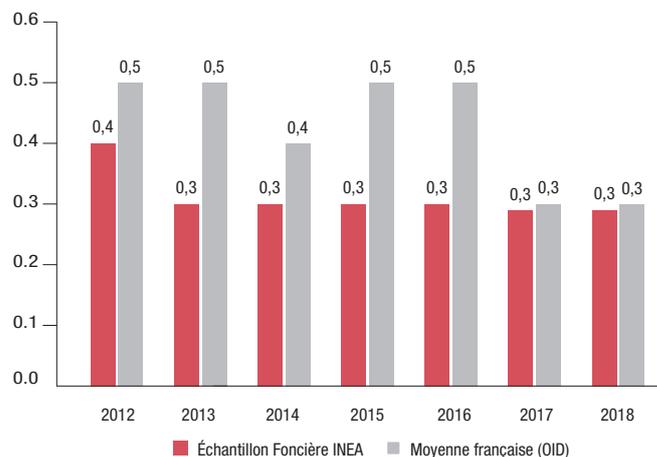
**ÉVOLUTION COMPARÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG EQ CO/M<sup>2</sup>/AN)**



**Consommation d'eau**

La consommation d'eau du parc immobilier de Foncière INEA en 2018 se monte à 0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an, un niveau parfaitement stable par rapport à celui des années précédentes et égal à la consommation moyenne nationale, calculée par l'OID à partir des données transmises par les entités adhérentes.

**ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'EAU DU PARC DE FONCIÈRE INEA (M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>/AN)**



## RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

	Référence GRI CRESS – EPRA	Unité	Variation 2018/2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>ÉNERGIE</b>										
Consommation en énergie primaire		kWh EP/m <sup>2</sup>	- 30 %	415	394	328	323	319	304	292
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	19 540 944
dont énergie fossile	EN 3	kWh EF		na	na	52 817	432 360	664 866	406 718	293 110
dont électricité	EN 4	kWh EF		na	na	10 625 566	13 677 257	13 524 340	14 165 547	17 233 459
dont réseau urbain	EN 4	kWh EF		na	na	2 718 960	2 528 000	2 005 000	1 012 305	2 014 375
par m <sup>2</sup>	CRE 1	kWh EF/m <sup>2</sup>	- 24 %	161	155	146	140	138	125	122
<b>GES (gaz à effet de serre)</b>										
Émissions totales (GRI)	EN 16	t CO <sub>2</sub>		1 109	945	1 215	1 565	1 526	1 458	1 770
dont directes	EN 16	t CO <sub>2</sub>		11	9	11	92	142	71	126
dont indirectes	EN 16	t CO <sub>2</sub>		1 098	936	1 204	1 473	1 384	1 387	1 644
par m <sup>2</sup>	EN 8	kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	- 27 %	15	14	13	13	13	12	11
<b>EAU</b>										
Consommation totale (m <sup>3</sup> )	EN 8	m <sup>3</sup>		28 035	19 004	25 383	33 770	31 904	35 965	45 605
en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	CRE 2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	- 30 %	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
par personne	CRE 3	m <sup>3</sup> /pers	- 17 %	6,5	5,1	5,8	5,6	5,5	5,6	5,4

## b) Automatiser le process de mesure

En 2016, Foncière INEA a expérimenté sur trois de ses ouvrages (au Havre, à Lormont et à Nice) le système de télé-relève développé par l'entreprise IQSpot pour mesurer en continu les consommations d'eau et d'électricité de son parc immobilier. Comme ce test a donné satisfaction, elle a décidé d'équiper progressivement la totalité de ses immeubles de bureaux avec cette solution.

Le principe est simple : des capteurs, installés sur les compteurs d'eau et d'électricité, mesurent en temps réel les consommations de ces fluides grâce à des impulsions électriques. Les données sont ensuite retranscrites sur une plateforme que propriétaire et gestionnaire peuvent consulter à tout moment. Cet outil permet non seulement d'assurer un suivi permanent des consommations énergétiques, mais aussi de détecter immédiatement les dysfonctionnements, en fixant des seuils dont le dépassement entraîne le déclenchement automatique d'alertes.

Ce système de télé-relève a donc un effet positif sur le réglage des équipements chauds-froids. De surcroît, les locataires, mieux sensibilisés à la thématique des consommations énergétiques, adaptent plus facilement leurs comportements.

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

**Résultat 2018 :** Tous les immeubles de bureaux entrés en portefeuille en 2018 ont été équipés d'un système de télé-relève. Les autres immeubles de bureaux déjà en patrimoine à fin 2017 ont été équipés en fonction des contraintes et des pratiques des locataires.

**Engagement 2019 :** Étendre l'installation d'un système de télé-relève au patrimoine activités.

« Grâce aux capteurs qu'IQSpot a installé sur les compteurs d'eau et d'électricité des immeubles de Foncière INEA que je gère dans la région bordelaise et à la plateforme sur laquelle sont renvoyées les données de consommation, je peux surveiller en permanence le fonctionnement des bâtiments et détecter rapidement les dysfonctionnements. Je vérifie ainsi que la consommation d'eau est nulle lorsque l'immeuble n'est pas occupé, c'est-à-dire la nuit et le week-end. Par ailleurs, je paramètre des alertes sur le tableau de bord IQSpot. Si le niveau de consommation que j'ai fixé est dépassé, je reçois une alerte et déclenche aussitôt le déplacement d'un plombier sur site. Souvent, il s'agit d'un problème de chasse d'eau, mais cela peut être aussi une fuite ou un robinet qui a été mal fermé. Pour ce qui est des consommations d'électricité, la solution IQSpot nous aide notamment à ajuster le niveau de puissance électrique appelée déterminé dans le contrat. Si, au final, on constate que le niveau fixé est trop important, on ajuste le contrat, ce qui a pour effet dans ce cas de réduire le montant de l'abonnement. IQSpot est vraiment un très bel outil de suivi qui permet de faire des économies rapidement. » (Marthe Salbreux, SOLARIS Gestion – gestionnaire technique d'immeubles de Foncière INEA)

**PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS**  
**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :**  
**RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018**

**c) Augmenter le nombre d'immeubles de bureaux certifiés BREEAM In-Use**

Foncière INEA s'est engagée en 2015 dans une démarche de certification de ses immeubles en exploitation, en retenant le label anglais BREEAM In-Use. Certification environnementale de référence au niveau international, ce label est attribué après examen d'une dizaine de thématiques (énergie, confort, transport...). Il 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 ouvrages ne bénéficiant pas de certification « construction ».

L'objectif de Foncière INEA en la matière est d'une part de certifier les immeubles qui ne le sont pas encore et d'autre part de faire progresser les bâtiments déjà labélisés dans l'échelle de notation. Elle accroît donc régulièrement la part de son patrimoine de bureaux certifié. À la fin 2018, treize de ses ouvrages étaient certifiés BREEAM In-Use, soit une surface de 46 320 m<sup>2</sup>. L'un d'entre eux l'est avec un niveau Excellent (le Mistral à Montpellier).

À noter que pour certains immeubles en cours de construction à la fin 2018, les promoteurs ont engagé une démarche de certification à la construction. C'est le cas notamment pour l'ensemble Wooden Park à Mérignac (Bâtiment Bas Carbone – BBKA – Construction), l'extension du Nantil à Nantes (BREEAM Construction niveau Very Good) et le Take Off à Toulouse (Haute Qualité Environnementale – HQE – Construction).

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

**Objectif :** certifier BREEAM In-Use deux immeubles de bureaux par an.

**Résultat 2018 :** quatre immeubles de bureaux – le Cyrus et le Champ Chardon à Orléans, Harmony Park à Metz et Central Station à Tours – ont été certifiés BREEAM In-Use niveau Good. De leur côté, Enora Park à Pessac, N2 Office à Bordeaux et le Monticelli à Marseille ont été certifiés BREEAM In-Use niveau Very Good. Enfin, l'ensemble Wooden Park à Schiltigheim est en cours de certification BREEAM In-Use niveau Very Good.

**d) Réaliser des audits énergétiques et thermiques**

Foncière INEA dispose de différents outils pour analyser la performance de ses immeubles. L'audit énergétique et thermique est l'un d'entre eux. À la livraison, la Société s'assure auprès du promoteur que le bâtiment respecte bien la norme ou la certification visées. Et, en cours d'exploitation, si un dysfonctionnement est constaté, elle diligente un audit afin d'en déterminer l'origine et de mener les actions nécessaires pour retrouver une situation normale.

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

**Résultat 2018 :** des audits ont été réalisés sur le Luminis à Saint-Étienne (qualité de l'air), le Sunway à Lyon (audit énergétique) et Enora Park à Pessac. Dans ce dernier cas, l'audit a été mené après qu'il a été constaté une anomalie au niveau de la consommation électrique. Il a permis non seulement d'en trouver l'origine, mais aussi d'améliorer les débits d'air.

**e) Vérification des équipements**

**Objectif :** vérifier les réglages des équipements annuellement.

**Résultat 2018 :** avec les capteurs IQSpot installés sur les compteurs d'eau et d'électricité de ses immeubles de bureaux, Foncière INEA est à même de suivre en continu leurs consommations énergétiques et par conséquent de détecter les anomalies liées à l'usage des équipements. Cette action – la vérification annuelle des équipements – n'a donc plus lieu d'être.

**1.7.4.3 Engagement n° 3 : participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires**

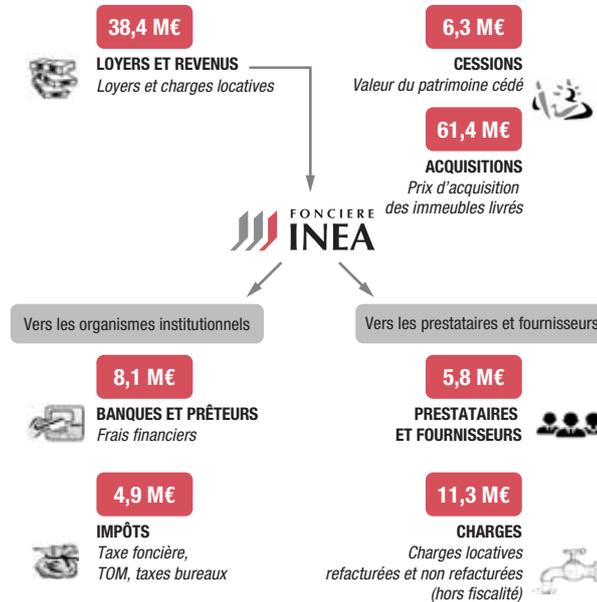
En concentrant ses investissements tertiaires dans les régions, Foncière INEA contribue au développement économique des métropoles régionales. Une très grande partie des immeubles qu'elle acquiert le sont en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) et/ou sont souvent implantés dans des zones en reconversion. En se positionnant très en amont, elle participe au réaménagement et donc au renouveau de territoires.

# 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 2018

### CONTRIBUTION DIRECTE DE FONCIÈRE INEA À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE FRANÇAISE EN 2018 (M€)



#### a) Investir dans les principales métropoles régionales

À la fin 2018, la valeur du patrimoine de Foncière INEA s'élève à plus de 743 millions d'euros, droits compris. 73 % des bureaux sont localisés dans huit des principales métropoles françaises.

**Objectif :** 100 % des bureaux sont situés en régions.

**Résultat 2018 :** 100 % des bureaux sont situés en régions.

#### b) Contribuer à la revalorisation des espaces urbains

##### Vitrolles CAP Horizon

Avec la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cap Horizon, créée en 2013, la ville de Vitrolles souhaite reconquérir un espace économique à enjeu stratégique. Comme l'indique son rapport de présentation, ce projet de renouvellement urbain et de restructuration d'un secteur vise plusieurs objectifs : offrir des opportunités foncières pour le développement économique, réconcilier la ville avec ses espaces d'activités et intégrer les conditions d'une mobilité urbaine dans un secteur à haut potentiel. Vitrolles CAP Horizon s'inscrit dans le cadre plus général du projet Henri Fabre, pilotée par l'État avec les acteurs des filières aéronautique, énergétique, navale et biomédicale très présentes dans la zone concernée. L'immeuble Hub'Side, acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) par Foncière INEA en juin 2018, devrait être le premier projet à sortir de terre sur la ZAC en juin 2019. Ce bâtiment de nouvelle génération offre une surface utile de 3 700 m<sup>2</sup> et sera très performant sur le plan énergétique.

##### La Cartoucherie à Toulouse

La ville de Toulouse a lancé en 2011 le chantier de la Cartoucherie, avec l'ambition de transformer ce quartier de 33 hectares – un site qui appartenait autrefois au ministère de la Défense – en un nouveau centre urbain sur la rive gauche de la Garonne. À l'issue de ce projet d'aménagement, l'éco-quartier comptera 3 500 logements, 7 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité, 78 000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités, 15 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et deux hectares d'espaces naturels. La fin des travaux, incluant la transformation de deux halles qui datent de 2017 en un tiers-lieu (endroit d'un nouveau genre mêlant coworking, restauration, sport, culture...), est attendue pour 2025. Parmi les nouvelles surfaces de bureaux et d'activités de la Cartoucherie, les quelque 3 000 m<sup>2</sup> de l'Éclat. Cet immeuble en R+5, acquis par Foncière INEA, est certifié HQE (Haute Qualité Environnementale). Il illustre sa volonté de contribuer à l'animation de ce nouveau quartier.

#### c) Tisser un relationnel avec les collectivités locales

Depuis sa création en 2006, et comme elle développe son activité dans les régions, Foncière INEA a toujours noué des liens avec les représentants des collectivités territoriales où elle est implantée.

**Résultat 2018 :** la pose de la première pierre du Hub'Side à Vitrolles, en octobre 2018, a réuni des représentants de Foncière INEA bien sûr, des collectivités territoriales (le maire de Vitrolles et le représentant de la Présidente du Conseil de Territoire du Pays d'Aix), de l'aménageur, du promoteur (Akeria) et du cabinet d'architectes (Carta Associés). À la pose de la première pierre du Take Off à Blagnac, en avril 2018, étaient présents notamment Bernard Keller, ancien maire de Blagnac et Vice-Président de Toulouse Métropole, ainsi que Joseph Carles, son successeur à la mairie.

## **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**

Engagée dans une démarche environnementale, Foncière INEA est très attentive à la performance de ses immeubles et veille à sensibiliser les locataires aux enjeux de la réduction de la consommation énergétique. Car ce sont eux qui, en tant qu'utilisateurs finaux, influent sur le niveau des consommations d'eau, d'électricité et de la production de déchets.

#### **a) Faire vivre les annexes environnementales**

C'est la réglementation en vigueur depuis 2013 (le décret datant de décembre 2011) : tout bail portant sur des locaux à usage de bureaux d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> doit inclure une annexe environnementale.

Concrètement, une annexe se décompose en trois parties. La première porte sur les équipements et systèmes de l'immeuble concerné et sur leurs caractéristiques techniques. L'annexe les liste de manière exhaustive et les décrit. Dans sa deuxième partie, elle oblige bailleur et locataire(s) à s'informer mutuellement sur les consommations énergétiques (eau, électricité), la quantité de déchets produite... Enfin, la troisième partie prévoit un plan d'actions dont l'objectif est d'optimiser la performance énergétique et environnementale des locaux loués.

Foncière INEA respecte bien sûr la réglementation et signe régulièrement des annexes environnementales. Dans ce cadre, elle mène une action consistant à poser des capteurs sur les compteurs d'eau et d'électricité afin de connaître en temps réel la consommation des différents fluides (voir paragraphe 1.7.4.2). De plus, pour assurer un suivi et améliorer la performance énergétique de son patrimoine de bureaux, elle réunit généralement une fois par an ou tous les dix-huit mois le Comité de développement durable qui regroupe les parties concernées par la vie du bâtiment : le propriétaire, le gestionnaire et le locataire. L'ensemble des sujets « énergétiques » et environnementaux est alors passé en revue : le chauffage et la climatisation, l'éclairage, l'eau, la gestion des déchets, la qualité de l'air... L'objectif est d'élaborer des pistes d'amélioration à mettre en œuvre, sachant que Foncière INEA s'attache à généraliser les bonnes pratiques appliquées sur ses différents immeubles de bureaux afin de favoriser une gestion dynamique de son patrimoine.

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

- mise en place d'une collecte des gobelets ;
- installation de détecteurs de présence dans les sanitaires ;
- réglage des ouvrants ;
- réalisation d'une étude afin de mettre en place des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- lancement d'une étude pour passer à l'éclairage à LED et une autre pour installer un local à vélos avec un toit photovoltaïque.

**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 2018 :** 5 nouvelles annexes environnementales ont été signées en 2018. Elles concernent des locataires dans les immeubles Enora Park à Pessac, Monticelli et L'Angle à Marseille, les Gradins à Lille et Les Portes du Rhône à Lyon. Parallèlement, 5 annexes ont été renouvelées.

#### **b) Diffuser des guides d'utilisation des immeubles**

L'emménagement dans de nouveaux locaux est toujours une étape délicate que toute entreprise essaie d'appréhender au mieux non seulement pour bouleverser le moins possible son activité, mais aussi pour faire en sorte que chacun de ses membres se sente à l'aise dans son nouvel environnement. C'est pour faciliter l'installation d'un nouveau locataire, optimiser son utilisation des différents équipements et promouvoir auprès de ses équipes des bonnes pratiques et des gestes éco-responsables que Foncière INEA a décidé de lui remettre un guide d'utilisation de l'immeuble de bureaux dans lequel il s'installe.

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

**Résultat 2018 :** concrétisant une idée émise lors d'un comité RSE en 2017, Foncière INEA a élaboré la trame d'un guide commune à tous ses immeubles de bureaux.

**Engagement 2019 :** distribuer le guide d'utilisation à chaque locataire d'un immeuble entrant en portefeuille.

#### **c) Associer le locataire à la démarche de certification BREEAM In-Use**

D'origine britannique, le référentiel BREEAM In-Use est aujourd'hui largement utilisé en France pour évaluer la performance environnementale d'actifs en exploitation. Rappelons qu'il comporte trois parties distinctes :

- la première partie (Part 1) porte sur le bâtiment lui-même ; elle évalue ses performances inhérentes (Asset Performance) ;
- la deuxième partie (Part 2) concerne l'exploitation de l'immeuble ; elle en évalue les modalités de gestion (Building Management) ;
- la troisième partie (Part 3) porte sur l'efficacité organisationnelle de l'actif ; elle évalue les procédures d'utilisation impliquant les occupants (Occupier Management).

# 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 2018

La certification BREEAM In-Use permet aux parties concernées (propriétaires et occupants) de connaître les spécificités des bâtiments en matière de durabilité. Si la partie 1 concerne uniquement le propriétaire, les parties 2 et 3 nécessitent d'associer le(s) locataire(s) de l'immeuble, sachant qu'une telle démarche est facilitée (ou a plus de chance d'aboutir) lorsqu'il n'y a qu'un seul locataire. Soucieuse d'optimiser la performance de son patrimoine de bureaux et par là même d'accroître sa valeur, Foncière INEA a décidé de proposer aux locataires de ses bâtiments certifiés « Part 1 » de s'engager dans une démarche de certification « Part 2 » et « Part 3 ».

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

**Résultat 2018** : Foncière INEA a demandé aux locataires du Monticelli à Marseille et de Harmony Park à Metz, tous deux certifiés « Part 1 », s'ils souhaitaient engager une démarche pour les parties 2 et 3. Aucun n'a donné suite à sa demande.

**Engagement 2019** : informer le(s) locataire(s) que leur immeuble a été certifié « Part 1 » en 2019 et qu'il(s) a(ont) la possibilité 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 veille à entretenir une bonne relation propriétaire-locataire à travers notamment un dialogue régulier avec les utilisateurs finaux de ses immeubles.

##### a) Mettre en place une enquête de satisfaction des locataires

Assurer la satisfaction des usagers de ses immeubles figure au premier rang des préoccupations de Foncière INEA, qui dispose à cet effet de différents leviers. L'un d'entre eux – et peut-être le principal – est le property manager, « bras armé » de la Société sur le terrain. En contact régulier avec les locataires, ce dernier concourt à leur satisfaction par sa proximité, sa réactivité, son professionnalisme. Une satisfaction que Foncière INEA souhaitait à l'origine mesurer par une enquête réalisée un an après l'entrée des nouveaux locataires dans les lieux. Or, à l'usage, il s'avère que cette satisfaction s'évalue, outre à l'installation, tout au long de l'année, par exemple lors des passages du property manager ou de campagnes de travaux. Qui plus est, la Société a recruté en 2018 un gestionnaire technique qui est allé à la rencontre des locataires, notamment à Nantes où il a participé aux réunions de travaux organisées dans le cadre de la réhabilitation du Nantil. Les occasions d'échanger des informations entre propriétaire et locataires sont donc nombreuses, ce qui ne rend plus nécessaire la réalisation d'une enquête de satisfaction.

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

**Résultat 2018** : avec le recrutement d'un gestionnaire technique, la Société accentue sa présence sur le terrain tout au long de l'année, au plus près des locataires, en complément de celle des property managers. D'où la décision d'abandonner le principe de l'enquête de satisfaction.

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

L'un des fondements de la relation propriétaire-locataire est la transparence. Dans ce cadre, Foncière INEA s'assure que ses property managers mettent à la disposition des locataires les documents relatifs aux conditions de location (bail, factures, etc.) et de gestion des bâtiments qu'ils occupent (budgets, charges, redevances, etc.). Un service qu'ils proposent systématiquement sous la forme d'espaces clients sécurisés, accessibles en ligne et où les locataires peuvent consulter la documentation les concernant.

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

**Résultat 2018** : objectif atteint.

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

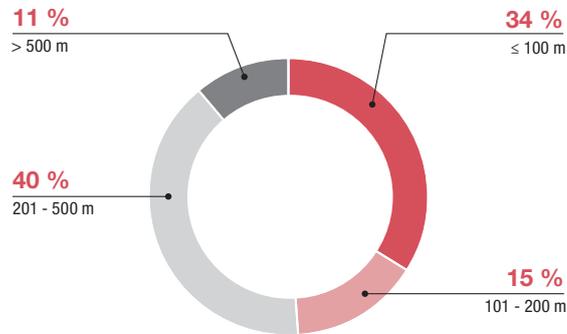
Les nouvelles technologies et les attentes des jeunes générations bousculent le secteur de l'immobilier, qui doit s'adapter et innover.

##### a) Favoriser la mobilité durable

Les uns parlent de mobilité durable (en référence au développement durable), les autres d'écomobilité (en référence à l'écodéveloppement), mais ces deux termes signifient la même chose : le fait d'assurer la liberté de déplacement des personnes, en cherchant à minimiser l'impact sur l'environnement. Lorsque l'on évoque cette notion de mobilité durable, on s'intéresse spontanément au volet environnemental. Mais en rester là serait réducteur et insuffisant : il convient d'y associer également une dimension sociale et économique. Sociale, puisqu'il faut mettre à la disposition de tous les moyens de se déplacer (notion d'équité sociale) ; économique, car il s'agit de développer les échanges de personnes et de marchandises pour soutenir la croissance économique. Favoriser les transports durables (transports en commun, vélo, voiture électrique, covoiturage...), c'est prendre en compte cette triple dimension.

**PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS**  
**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :**  
**RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018**

Dans sa réflexion sur l'opportunité d'acquérir ou non un actif immobilier, Foncière INEA examine plusieurs critères, et parmi ceux-ci l'accessibilité en transport en commun. À Saint-Herblain, par exemple, dans l'agglomération nantaise, elle s'est portée acquéreur du Well'Com, qui est à seulement une centaine de mètres du tramway. Son immeuble Vision à Strasbourg est lui au pied d'une station de métro (Parlement européen).



Moyens de transport durable particulièrement propres, le vélo et la voiture électrique ont la cote. Conformément à un décret de février 2017 – la réglementation aujourd'hui en vigueur –, un bâtiment comprenant un parc de stationnement réservé à ses occupants et dont le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2012 doit intégrer un espace dédié au stationnement sécurisé des vélos, ainsi que des équipements permettant la pose de bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. Foncière INEA se positionne sur des immeubles neufs qui intègrent d'emblée ces nouvelles dispositions réglementaires. Certains sites, notamment L'Union et Les Gradins à Lille, Enora Park à Pessac ou encore Le Solstice à Lyon Saint-Priest, disposent de bornes de recharge pour véhicules électriques effectivement installées sur les emplacements de stationnement qui avaient été pré-équipés.

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

**Résultat 2018** : 60 % du parc immobilier de bureaux de Foncière INEA proposent aux occupants des espaces de stationnement pour leurs vélos. Et 31 % sont pré-équipés en bornes de recharge pour véhicules électriques.

**Engagement 2019** : faire progresser le taux d'équipement du parc immobilier de bureaux en bornes de recharge pour véhicules électriques.

Pour encourager la mobilité durable, Foncière INEA a organisé en octobre 2018 une opération de sensibilisation au covoiturage sur son immeuble Hills Plaza à Toulouse. Menée en partenariat avec BlaBlaLines, l'application de BlaBlaCar pour les covoiturages quotidiens, cette manifestation a attiré une soixantaine de personnes travaillant sur le site.

### b) Proposer une solution pour organiser le tri des déchets

La réglementation est claire : « 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 ». Par conséquent, 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. À l'origine, Foncière INEA envisageait d'aller au-delà de ses propres obligations et de faire bénéficier aux locataires de ses immeubles de bureaux d'un contrat-cadre et donc de tarifs « groupe ». Un tel service présentait un double avantage : pratique – les locataires n'avaient pas à chercher un prestataire pour assurer cette mission de tri/collecte – et pécuniaire – le coût aurait été moins élevé que celui obtenu par chaque locataire si ce dernier avait dû négocier de son côté. Dans la pratique, cette idée s'est révélée impossible à concrétiser, chaque locataire souhaitant garder la maîtrise de son contrat et de la relation avec le prestataire. De plus, des poubelles de tri sont à disposition des locataires sur chaque site.

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

**Résultat 2018** : abandon de cette action. Dorénavant, Foncière INEA s'assure que des solutions sont mises en place sur les sites pour le tri/collecte, une thématique que l'on retrouve fréquemment dans les annexes environnementales.

### c) Privilégier le bien-être du locataire

Les mentalités évoluent. Sous la pression des jeunes générations notamment, mais aussi avec la recrudescence des burn-out et la hausse du taux d'absentéisme. Désormais, le bien-être au travail, qui n'intéressait auparavant que les syndicats et les comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail, est considéré comme un levier de performance économique et sociale. Mais il est difficile d'en donner une définition précise. On peut dire tout de même que cette notion dépend de facteurs comme l'équilibre vie privée-vie professionnelle, les relations avec le management, la valorisation du travail... ont aussi un impact certain :

#### *L'architecture/agencement des immeubles*

Il y a l'enveloppe du bâtiment et ce que renferme cette enveloppe. Impossible de faire abstraction de l'un ou de l'autre lors de l'acquisition d'un immeuble. En tout cas, l'agencement intérieur prévu par les promoteurs est un critère majeur dans les choix d'investissement de Foncière INEA, car il va influencer le confort et le bien-être des occupants. Il en va même pour la qualité de la luminosité et de l'air intérieur et pour le niveau de confort acoustique et thermique. C'est pourquoi Foncière INEA acquiert autant que possible des ouvrages affichant les meilleurs labels et offrant donc ces qualités et niveau. Sur le plan architectural, les terrasses, comme aux Gradins à Lille ou au Monticelli à Marseille, sont incontestablement un plus.

# 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 2018

### *L'emplacement des immeubles*

Entre autres facteurs souvent pris en compte par un collaborateur dans son appréciation du bien-être et du confort au travail, il y a les temps de transport, l'accessibilité du site où il travaille et son environnement. Foncière INEA en est consciente, qui, pour accroître l'attractivité de ses immeubles auprès de potentiels locataires, privilégie des emplacements bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun (voir paragraphe 1.7.5.3) et/ou localisés dans des zones vivantes. Souvent, ses ouvrages en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) sont situés dans des quartiers en mutation, comme La Cartoucherie à Toulouse, où il est prévu de mixer logements, activités tertiaires, infrastructures culturelles et de loisirs, commerces et services de proximité, sans oublier les espaces verts.

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

**Résultat 2018** : pour ne citer que deux exemples, une nouvelle terrasse a été créée lors des travaux réalisés par Foncière INEA dans son immeuble L'Angle, à Marseille. Par ailleurs, la labélisation OsmoZ du Hub'Side, à Vitrolles (labélisation de la qualité de vie au travail) a été l'un des nombreux atouts pris en compte pour acquérir cet ouvrage (voir engagement n° 1).

## 1.7.6 FÉDÉRER SES PARTENAIRES AUTOUR DE SA DÉMARCHÉ RSE

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

Depuis sa création, Foncière INEA a toujours fonctionné de la même manière. En l'occurrence, en privilégiant l'externalisation. Par exemple, le management et la gestion administrative sont assurés par GEST, société détenue par les dirigeants de Foncière INEA. Les gestions technique et administrative des immeubles ont elles été confiées à cinq property managers. Quant aux fonctions comptable, juridique et informatique, elles ont aussi été déléguées à des prestataires extérieurs. Avec un tel mode de fonctionnement, la Société se devait d'établir un cadre pour garantir la conformité des pratiques de ses partenaires et de leurs prestataires à son ambition sociale et environnementale.

#### a) Formaliser une démarche d'achats responsables

L'activité de Foncière INEA cumule plusieurs chaînes de valeur. Il en est une sur laquelle il lui est facile d'influer très fortement sur les plans sociétal et environnemental : celle qui la lie aux property et aux facility managers. En raison de sa taille, il lui serait plus compliqué, voire impossible, en effet, d'imposer sa vision RSE à d'autres partenaires, tels que les promoteurs. À propos de cette chaîne asset managers/property managers/facility managers, la Société s'est lancée en 2018 dans l'élaboration d'une Charte Achats Responsables avec l'aide d'un prestataire extérieur. Charte qui constitue au final un cadre clair, éthique et partagé par Foncière INEA et les acteurs de l'exploitation de ses immeubles.

Au préalable, rappelons que pour la Société, 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 un impact social et environnemental maîtrisés ;
- une gestion responsable des partenaires et des prestataires.

Afin d'atteindre le triple objectif qui a été fixé, la Charte Achats Responsables énumère un certain nombre d'engagements de la part de Foncière INEA et d'attentes envers ses partenaires et leurs prestataires :

#### **Objectif 1 Maîtrise, par la Société, de ses impacts sociaux et environnementaux**

- ex. d'engagement : la promotion de l'intégration de critères RSE dans la sélection des prestataires des partenaires ;
- ex. d'attente envers les prestataires : la recherche active de moyens adaptés pour limiter et améliorer leurs impacts sociaux et environnementaux.

#### **Objectif 2 Entretien de relations responsables**

- ex. d'engagement : donner aux partenaires les moyens financiers d'accomplir leurs missions en prêtant attention aux délais de règlement de leurs honoraires ;
- ex. d'attente envers les partenaires : la mise en place de moyens pour garantir une concurrence loyale entre les prestataires.

#### **Objectif 3 La définition d'un cadre éthique partagé et de suivi des prestataires**

- ex. d'engagement : la mise en place d'un dialogue constructif avec les partenaires et leurs prestataires ;
- ex. d'attente envers les partenaires : la mise en place d'un suivi de leurs prestataires.

**Objectif** : formalisation d'une démarche Achats Responsables.

**Résultat 2018** : finalisation et diffusion de la Charte Achats Responsables à tous les property managers de Foncière INEA, ainsi qu'à leurs prestataires. Objectif atteint.

**PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS**  
**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :**  
**RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018**

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

Si Foncière INEA choisit ses gestionnaires d'immeubles, ce sont eux qui, de leur côté, sélectionnent leurs prestataires. Pour autant, la Société souhaite avoir un droit de regard sur ces « fournisseurs de rang 2 » (les entreprises qui vont réaliser des prestations techniques ou de service sur ses immeubles). Dans le cadre de l'élaboration de sa Charte Achats Responsables, elle a décidé d'établir avec ses partenaires une liste de critères RSE à retenir pour sélectionner leurs prestataires. Ces critères concernent entre autres la santé et la sécurité des personnels intervenant sur les ouvrages, 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 2018 :** le Comité RSE de Foncière INEA, où ses property managers sont représentés, a établi une liste précise de critères RSE à prendre en compte dans le choix des prestataires principaux intervenant sur ses sites (les entreprises de nettoyage des locaux, celles d'entretien des espaces verts, les ascensoristes et les prestataires multi-techniques).

**Engagement 2019 :** mener une évaluation globale des prestataires actuels intégrant les critères classiques de prix et de qualité de la prestation réalisée, ainsi que les critères RSE définis. Cette évaluation aboutira à des échanges avec les prestataires sur d'éventuelles pistes de progrès à prendre en compte ou à des appels d'offres pour élever le niveau de performance globale des prestataires, en phase avec les attentes de Foncière INEA.

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

**a) Élaborer une charte éthique**

Après s'être concentrée dans un premier temps sur le volet des achats responsables (voir engagement n° 7), Foncière INEA a poursuivi – et clôturé – en 2018 le chantier d'élaboration d'une charte éthique. Avec ce document, mis à la disposition des clients et des partenaires sur son site internet, elle montre qu'une entreprise durable est une entreprise éthique.

Cette charte pose les principes éthiques qui découlent de la mise en œuvre de quatre valeurs fortes sur lesquelles la Société s'appuie pour « croître durablement, dans le respect de l'environnement et de ses parties prenantes ». Ces valeurs sont l'intégrité, la loyauté, la transparence et la responsabilité.

Validée par le Conseil d'administration du 4 décembre 2018, la charte s'adresse aux salariés de GEST (voir engagement n° 9) et aux Administrateurs de Foncière INEA dans le cadre de leurs relations avec les parties prenantes de la Société. Concrètement, elle évoque dix thématiques – conflit d'intérêt, corruption et fraude, cadeaux, respect de la délégation de pouvoir et de la hiérarchie, confidentialité, délit d'initié, blanchiment et financement du terrorisme, droit de la concurrence, respect de l'environnement, engagement envers nos parties prenantes – et indique la position de Foncière INEA pour chacune d'elles. Ainsi, en matière de respect de l'environnement, « tout collaborateur s'engage à respecter et à être acteur de la démarche environnementale portée par Foncière INEA et à participer activement à la mise en œuvre des objectifs et actions de sa feuille de route RSE ». Autre exemple : pour éviter le conflit d'intérêt, et sauf accord en amont de la direction, il est interdit de « détenir des intérêts significatifs dans une société concurrente ou partenaire, si ces intérêts ou investissements sont de nature à influencer sur les décisions commerciales ou la gouvernance ».

**Objectif :** formalisation d'une charte éthique en 2017.

**Résultat 2018 :** Charte finalisée et disponible sur le site internet de la Société.

**Engagement 2019 :** Organiser des ateliers pratiques pour les équipes internes afin de faire vivre les principes de la charte éthique.

**b) Assurer les conditions d'une gouvernance saine**

Foncière INEA, respectueuse des dispositions légales et réglementaires qui régissent la gouvernance d'entreprise, a adopté le Code AFEP-Medef comme référentiel, suivant en cela les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF). En appliquant ce code <sup>(1)</sup>, elle s'engage en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

En 2018, le Conseil d'administration de Foncière INEA (7 membres) a accueilli trois nouveaux Administrateurs (deux femmes et un homme). À la fin de l'exercice, il comptait trois femmes et respectait donc l'équilibre hommes-femmes préconisé par la loi et le Code AFEP-Medef (40 % de femmes minimum).

Toujours dans le respect des recommandations du Code AFEP-Medef, la Société procède tous les trois ans à une évaluation formalisée du fonctionnement de son Conseil d'administration et Comité d'audit par un tiers indépendant. La dernière revue en date, réalisée fin 2017 par le cabinet d'avocats spécialisé STC Partners, a jugé le fonctionnement du Conseil « 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. Elle a ainsi fait adopter par l'Assemblée générale de 2018 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 2018 :** code respecté.

(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, jugées non applicables puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants.*

### 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, 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 2018.

Fin 2018, la société compte 5 salariés, 3 hommes et 2 femmes, 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 2018.

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 2018, deux salariés ont bénéficié d'une 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

Pour formaliser sa démarche RSE en 2016, Foncière INEA avait eu de nombreux échanges avec ses parties prenantes. Afin d'y donner suite, elle a créé un Comité RSE qui a vocation non seulement à suivre la mise en œuvre de sa feuille de route, mais aussi à identifier de nouvelles actions dans le cadre des engagements pris. La composition de cette instance illustre l'importance des parties prenantes, et en particulier 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. Aussi, le comité accueille un partenaire de la Société, qui l'accompagne depuis 2012 dans sa réflexion sur l'efficacité énergétique. Des intervenants extérieurs peuvent également être conviés à ses réunions, si c'est opportun et en fonction des thématiques abordées. En 2018, ses travaux sur la mise en œuvre opérationnelle de la Charte Achats Responsables ont été menés avec l'aide d'un prestataire extérieur spécialisé (Buy Your Way). Toujours en 2018, le comité a accueilli un nouveau membre : Axel Holmér, Gestionnaire technique de Foncière INEA.

#### Composition du Comité RSE

- Karine Dachary, Directeur général adjoint de Foncière INEA ;
- Louise Mathieu, Contrôleur financier de Foncière INEA ;
- Axel Holmér, Gestionnaire technique de Foncière INEA ;
- Hugh Willaume, Directeur opérationnel d'Advenis (property manager) ;
- Karl Bricheteau, 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.

**Résultat 2018 :** la principale mission du comité RSE en 2018 a concerné la mise en œuvre opérationnelle de la Charte Achats Responsables élaborée en 2017 (choix des critères RSE à retenir, mode d'évaluation des prestataires intervenant sur les immeubles).

**PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS**  
**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :**  
**RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018**

**c) Informer et sensibiliser les parties prenantes**

Communiquer avec ses parties prenantes tout au long de sa démarche RSE est une nécessité, voire un impératif pour Foncière INEA, si elle veut maintenir leur mobilisation. Elle le fait avec ses locataires dans le cadre des engagements 4, 5 et 6 de sa feuille de route. En 2018, elle a organisé par exemple une opération de sensibilisation au co-voiturage pour les locataires de son immeuble Hills Plaza à Toulouse (voir engagement n° 6) et une opération d'information sur l'apiculture au Sunway à Lyon à l'occasion de la première récolte de miel produit par les ruches installées sur le toit de l'immeuble. Nécessité de communiquer aussi avec ses Administrateurs et 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 2018 :** publication du rapport RSE 2017 ; thématique de la RSE abordée dans de nombreux articles de la newsletter, ainsi que lors du Conseil d'administration de Foncière INEA en décembre 2018 avec l'adoption de la Charte éthique

**d) Participer aux activités sectorielles RSE**

Pour nourrir la réflexion sur sa stratégie et ses actions RSE, Foncière INEA se montre active notamment auprès d'associations engagées dans le domaine environnemental. Elle est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont la mission est de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. Entre autres actions, cet organisme établit tous les ans un baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires en France à partir des données recueillies auprès de ses membres. Foncière INEA participe à des groupes de travail qu'il a mis en place, comme le groupe Réglementaire (pour échanger sur les évolutions réglementaires en matière de RSE dans le secteur immobilier).

Parallèlement, la Société contribue à la réflexion sur l'évolution du secteur de l'immobilier à travers la participation d'Arline Gaujal-Kempler au Comité des parties prenantes du promoteur Nexity, créé en 2018. Cette structure est composée d'une trentaine de personnes, pour moitié de Nexity, pour l'autre moitié d'horizons divers, comme le maire de Toulouse et le Président de Lille Métropole Habitat. L'un de ses axes de travail est de « cerner les débats et controverses qui interpellent l'activité immobilière en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale ».

**Objectif :** participer aux travaux de l'OID.

**Résultat 2018 :** intégration des données de consommation du parc immobilier de Foncière INEA dans le panel d'étude de l'OID, servant de base à l'élaboration d'indicateurs publiés dans le baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires. Participation de Foncière INEA à différentes réunions de l'OID, dont celles du groupe Achats Responsables et du groupe Réglementaire.

## 1.7.7 MÉTHODOLOGIE

### 1.7.7.1 Périmètre du reporting

#### Données sociétales

Les données publiées concernent Foncière INEA.

#### Données environnementales

Pour la septième 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 2018 (à l'exception des immeubles entrés en exploitation au 2<sup>ème</sup> semestre 2018 pour lesquels l'historique des données de consommation n'est pas suffisant).

# 1

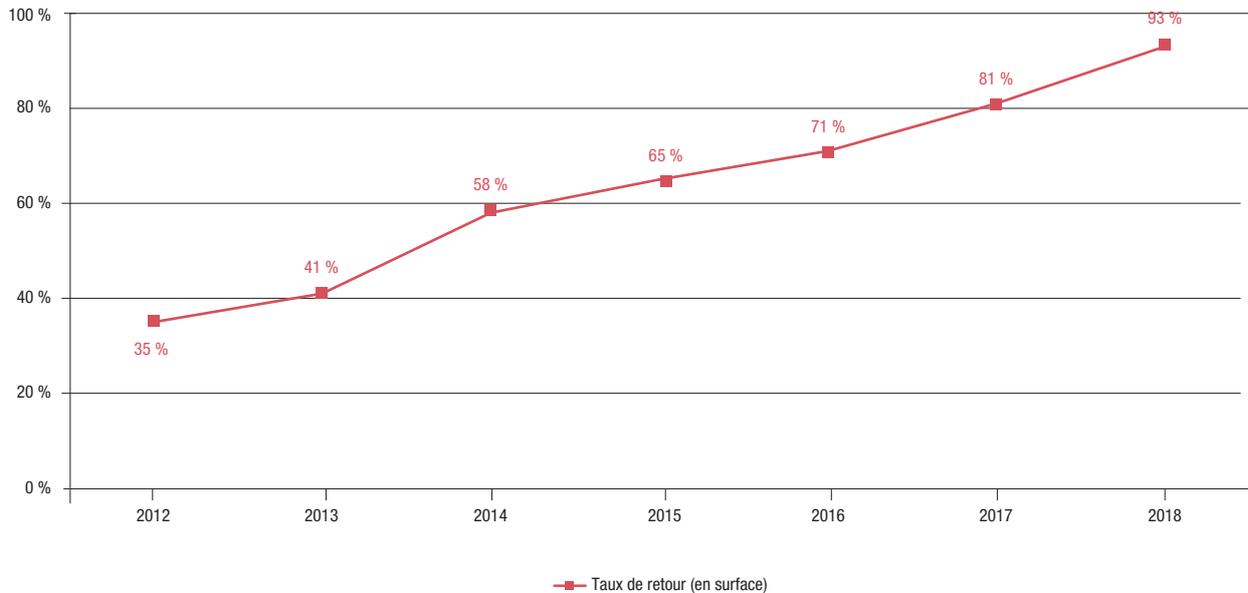
## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE :  
RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018

Le taux de retour en surface s'élève à 93 % en 2018.

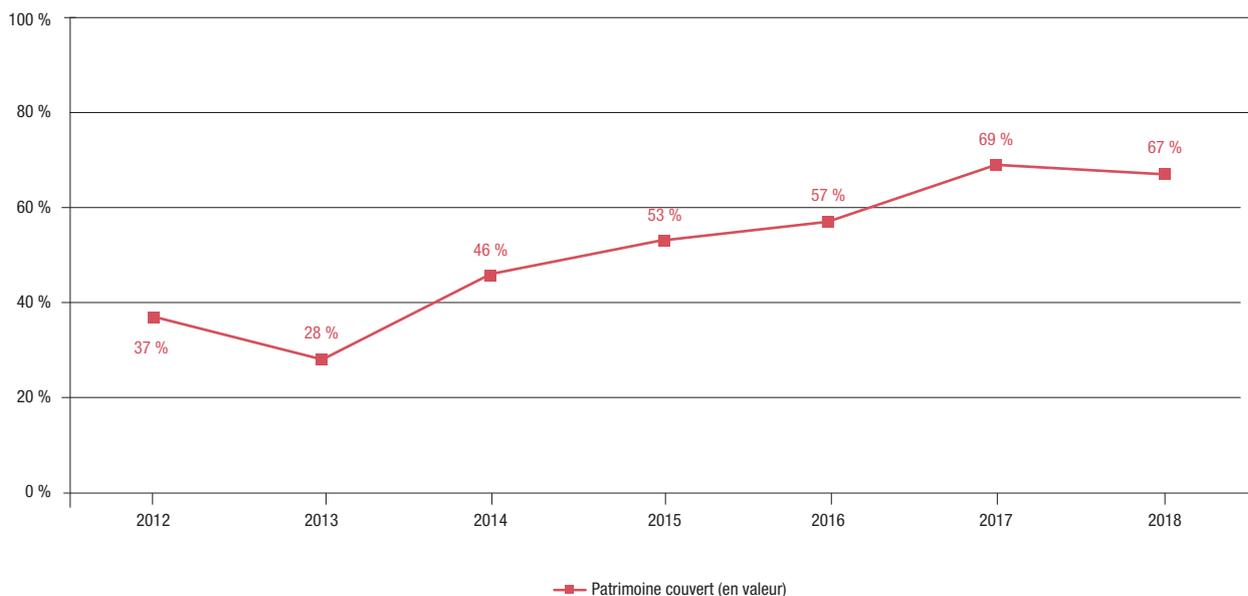
Il est en constante progression depuis la mise en œuvre de cette campagne annuelle :

### ÉVOLUTION DU TAUX DE RETOUR



Les données présentées dans ce rapport portent sur un échantillon final de 45 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 67 % en valeur du patrimoine détenu en propre et en exploitation au 31 décembre 2018 (à l'exception des actifs livrés au 2<sup>ème</sup> semestre 2018).

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



### 1.7.7.2 Période de reporting

Les données présentées concernent l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018.

Les données collectées portaient sur les consommations d'énergie (électricité, gaz et réseau de chaleur) et d'eau pour la période novembre 2017 à novembre 2018. Les informations collectées relatives au traitement des déchets ne permettent pas d'élaborer une analyse de ce sujet.

En 2018, Foncière INEA a pour 30 immeubles utilisé les données enregistrées via les capteurs IQSPOT.

### 1.7.7.3 Méthodologie utilisée pour les données environnementales

Les indicateurs présentés 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.

## 1.8 FACTEURS DE RISQUES

---

Foncière INEA, conformément à ses obligations, a procédé au titre de l'exercice 2018 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 2018 figurant en page 89 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.

Dans ce cadre et conformément à l'article L. 225-100-1 3° du Code de commerce, la Société estime que les risques principaux les plus pertinents en termes de probabilité d'occurrence conjuguée à un impact défavorable significatif sur son activité, sa capacité à atteindre ses objectifs, sa situation financière et ses résultats sont les suivants :

- risques opérationnels et environnementaux principalement inhérents à l'environnement économique dans lequel elle évolue ;
- 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 38 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 la Société).

Cette présentation est le résultat de sa revue complète (qu'elle renouvelle chaque année). La Société a exclu de la présentation de ces risques ci-dessous exposés les risques non significatifs pour ses activités qui ne peuvent pas affecter de manière significative le niveau de celles-ci et ses résultats, du type risque de change, risque sur matières premières, risque relatif à la dépendance à l'égard de brevets ou licences, risque relatif à la défaillance des systèmes d'information, risque lié aux investissements réalisés en actions qu'elle a jugés non pertinents pour ses activités.

### 1.8.1 RISQUES OPÉRATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX

#### Risques liés à l'environnement économique

Une dégradation à long terme du contexte économique national (et international) peut avoir des implications négatives sur le marché locatif sur lequel opère Foncière INEA, et par ricochet nuire au volume de ses investissements, à ses résultats financiers et à terme à sa rentabilité.

Toutefois, la Société reste préservée en grande partie de ce risque, grâce à :

- la valeur de ses actifs ;
- sa stratégie prudentielle en matière locative consistant à sélectionner des candidats locataires solvables, de qualité – précisons à toutes fins utiles que son portefeuille locatif est diversifié (réparti sur une vingtaine de secteurs d'activité différents) et que 74 % des entreprises locataires dégagent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros ;
- la résilience des loyers en régions ;
- sa connaissance des marchés immobiliers régionaux, qui lui permet d'analyser les cycles et d'adapter de manière continue son exposition (par arbitrages ou investissements).

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

La performance opérationnelle de Foncière INEA et/ou de ses résultats peut être affectée par des facteurs relevant de l'environnement concurrentiel dans lequel évolue la Société, puisque de nombreux acteurs professionnels sont présents sur son marché. Ces risques peuvent avoir un impact défavorable sur l'activité de la Société et notamment faire peser des incertitudes sur ses objectifs de croissance.

Ils sont cependant maîtrisés 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 pertinence du positionnement immobilier de Foncière INEA avec une double orientation : le renforcement de sa position dans les plus grandes métropoles régionales à forte vitalité économique (Lyon, Nantes, Bordeaux, Marseille, Toulouse) et l'investissement dans des immeubles neufs, qui sont toujours les plus plébiscités par les locataires ;
- le choix de Foncière INEA de signer ses baux avec des partenaires opérant dans des secteurs d'activité différents les uns des autres (une vingtaine à ce jour).

De ce fait, la dispersion géographique et sectorielle du risque locatif tend à réduire ce dernier.

### Risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier

À chaque clôture de l'exercice social, la valeur brute comptable des biens immobiliers est comparée à leur valeur de marché estimée, et la plus-value latente qui en résulte est enregistrée dans les comptes consolidés de la Société. La Direction générale de Foncière INEA s'applique donc à faire expertiser son portefeuille immobilier par deux experts, indépendants l'un de l'autre, BNP Paribas France et Crédit Foncier Expertise, deux fois par ans (au 30 juin et au 31 décembre).

Ces deux experts utilisent des méthodes de valorisation comparables (méthode dite par capitalisation et méthode dite par comparaison) et ont confirmé que :

- leurs évaluations étaient réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés ;
- leur mission s'effectuait en conformité avec la recommandation AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010 ;
- conformément à la Norme IFRS 13, les actifs étaient évalués selon leur usage optimal (Highest and best use value).

Le risque de fluctuation des valeurs est ainsi atténué par la fréquence des expertises (semestrielle) et le recours à des experts de premier plan.

Le périmètre expertisé au 31 décembre 2018 et la méthodologie utilisée par les évaluateurs immobiliers sont décrits dans le rapport condensé des experts qui figure page 166 et suiv. au paragraphe 8.3 du présent Document de référence (auquel il est fait renvoi exprès)

Signalons toutefois que si la Société ne peut pas garantir que ces expertises (qui sont des estimations) reflètent à tout moment la valeur de marché exacte des immeubles (faute de pouvoir elle-même garantir la stabilité du marché), elle peut confirmer que :

- les experts missionnés s'appuient sur des équipes expérimentées qui disposent d'une connaissance approfondie et actualisée des références du marché tant en terme de valeur que de revenus générés par les immeubles et taux de rendement attachés,
- le patrimoine immobilier de la Société, en amélioration constante en termes de standards environnementaux et de prestations haut de gamme pour le confort et la qualité de vie, constitue un bloc qui devrait résister, en cas de période de crise, sans pénalisation des résultats de la Société,
- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 77 points de base et 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 entre Foncière INEA et la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, reconduit pour la deuxième fois le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour 5 ans, (ii) au contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs conclu entre Foncière INEA, Foncière de Bagan et la société Bagan AM reconduit en mars 2019 pour 2 ans.

La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces contrats est susceptible d'intervenir avant fin décembre 2023 (pour GEST) et fin mars 2021 (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

Foncière INEA investit dans des actifs neufs, d'une taille unitaire moyenne de 10 millions d'euros, et répondant aux standards environnementaux les plus récents ce qui la prémunit contre le risque d'obsolescence et par extension contre le risque d'illiquidité de son patrimoine. Rappelons que le patrimoine de la Société est composé à 83 % de bureaux, qui est la typologie d'actifs la plus recherchée par les investisseurs.

La dynamique très favorable du marché de l'immobilier d'entreprise en France est un autre élément assurant la liquidité des actifs de Foncière INEA. Sous l'impulsion de la croissance de l'emploi, le marché de l'investissement en régions a atteint en 2018 un nouveau record historique avec 32,8 milliards d'euros investis (+ 20 %). Plus spécifiquement sur le marché des bureaux en régions, correspondant au positionnement de Foncière INEA, les volumes investis ont atteint un niveau record de 3,4 milliards d'euros en 2018. Par ailleurs, aucune situation de suroffre n'est constatée sur ces marchés.

Enfin, la Société démontre chaque année sa capacité à arbitrer, en cédant systématiquement quelques actifs non clés de son portefeuille.

## **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 en France à un ensemble de réglementations et notamment, sur le plan juridique, aux lois et règlements en matière de droit boursier et droit des sociétés, à la réglementation immobilière applicable à la construction des immeubles, aux permis de construire, aux règles d'urbanisme, à la protection de l'environnement, au développement durable ainsi qu'aux baux commerciaux et aux règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les bâtiments ouverts au public).

Il s'avère que toutes modifications substantielles apportées par les autorités législatives compétentes au cadre légal ou réglementaire propre aux activités de Foncière INEA sont susceptibles de donner lieu à de nouvelles contraintes pour la Société (et de manière corrélative à des coûts supplémentaires pour faire face à ces contraintes) ou à lui faire perdre des avantages liés à un statut ou à une autorisation.

De même, toute irrégularité commise dans l'application desdites réglementations pourrait exposer la Société aux pénalités susceptibles d'être encourues, ce qui pourrait impacter de manière négative les résultats de Foncière INEA (sa situation financière, voire son image).

Ces risques sont cependant atténués du fait que la Société s'appuie sur des équipes aguerries dans leur secteur d'activité capables d'alerter la Société sur toute évolution des dispositions réglementaires applicables et le cas échéant de lui indiquer les mesures nouvelles prescrites par celles-ci. Foncière INEA s'efforce d'assurer une veille des textes en vigueur et d'anticiper les mesures législatives susceptibles d'impacter ses activités.

S'agissant du risque immobilier, rappelons que la stratégie de Foncière INEA consiste à acquérir la plupart de ses immeubles dans le secteur « du neuf », en signant avec des promoteurs de premier plan 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 » et des Garanties de type « Parfait Achèvement » et « Décennale ».

Par ailleurs, elle a fait le choix de confier la rénovation de ses immeubles à des entreprises de travaux les plus qualifiées en matière de conception et de réalisation d'ouvrages (structures et matériaux de la meilleure qualité, délais et budgets de réalisation maîtrisés).

#### **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<sup>er</sup> 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. À ce titre, il est indiqué que l'article 45 de la loi de finances pour 2019 n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 a modifié les conditions de distribution auxquelles sont soumises les sociétés ayant opté pour le régime SIIC. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, la part des bénéfices provenant de plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial devant être distribuée aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation est relevé de 60 % à 70 %. Cette mesure concerne tant les sociétés ayant opté pour le régime SIIC que leurs filiales ayant opté pour le régime.

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 :

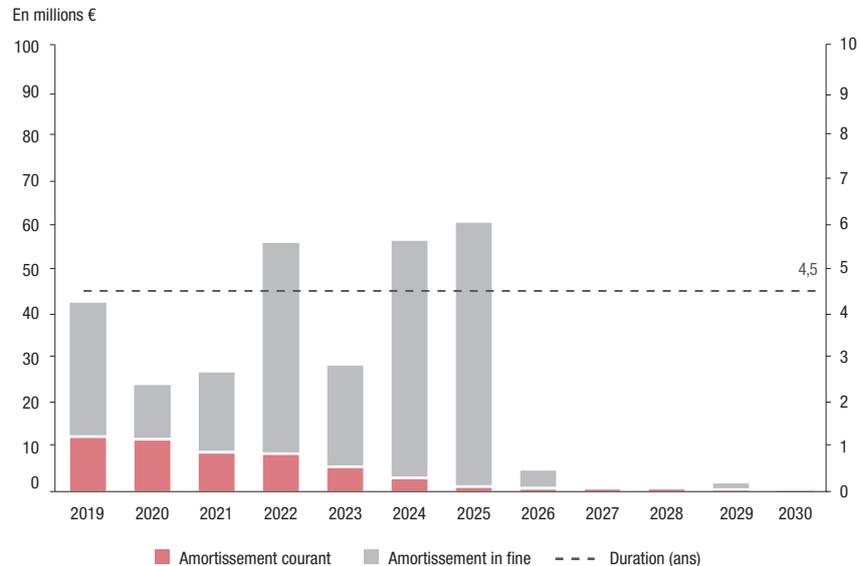
- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2018 page 89 du présent Document de référence ;
- aux notes 2.2.9 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2018 précités figurant en page respectivement 86 et 103 des présentes ;
- 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 2018 figurant en page 104 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.

# 1

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS FACTEURS DE RISQUES

Au 31 décembre 2018, il n'existe pas d'échéance significative de remboursement avant celle du mois de juin 2019 correspondant au remboursement de l'emprunt obligataire décrit page 105 des présentes.

### ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



La trésorerie disponible au 31 décembre 2018 (3 millions d'euros) et le solde disponible du principal crédit corporate contracté (54 millions d'euros) permettent au Groupe d'assurer ses engagements jusqu'à fin mai 2019.

Le besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 est notamment lié à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours (cf note 20.2 de l'annexe aux Comptes consolidés).

La Société aura recours à des moyens de financement habituels pour faire face à ce besoin : renforcement de ses fonds propres, mise en place d'une ligne de revolving credit facility et de crédit hypothécaires ou arbitrages d'actifs.

### 1.8.4 RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La Société déclare en application de l'article L. 225-100-1 4° du Code de commerce (concernant les risques financiers liés aux effets du changement climatique et aux mesures prises pour les réduire) 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 une politique de couverture des risques au travers du programme d'assurance souscrit par Foncière INEA. Cette dernière a conclu des contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès d'une compagnie d'assurance de premier plan – AXA – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème). Ces contrats 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). Au titre des dommages aux biens et terrorisme, les actifs du portefeuille sont assurés (pour la majorité d'entre eux) en valeur de reconstruction à neuf.

La Société est également assurée 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. Il est à noter que la Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée en 2018.

**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 2018**  
**RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE**

## **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 2018 RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE**

En application des dispositions de l'article L. 225-100-1 du Code de commerce (tel que modifié par la loi n° 2018-727 du 10 août 2018) et plus spécialement de son paragraphe 5), il est indiqué ci-dessous les principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable au cours de l'exercice 2018.

Le dispositif du contrôle interne comptable et financier couvre l'ensemble des activités de la Société et 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).

Il repose sur un ensemble d'éléments dont une organisation comptable et financière totalement intégrée au système de contrôle opérationnel adopté par Foncière INEA et des procédures de contrôle suivies par la Direction générale en lien avec l'ensemble des différents acteurs du contrôle interne.

L'objectif commun est de parvenir à une complète fiabilisation des informations comptables et financières de la Société afin de pouvoir donner une assurance raisonnable sur les points suivants :

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

Rappelons que Foncière INEA, qui ne possède aucun moyen humain comme matériel pour assurer sa gestion, s'appuie à cette fin sur la société GEST. Pour contrôler l'information comptable produite par des services comptables externes, la Société s'appuie sur des documents qui lui sont présentés (ainsi qu'au Comité d'audit) par la société GEST qui prépare et met en place, pour le Conseil d'administration de Foncière INEA, un suivi analytique des états comptables et des états prévisionnels (présentés sur une base trimestrielle sous la forme de rapports, condensés ou détaillés) ainsi que des états trimestriels sur l'activité.

GEST fournit en outre à la Société, pour permettre à cette dernière de compléter ses opérations de contrôle interne, 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) 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.

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.

À la suite de ses actions de contrôle qui tiennent compte des éventuelles problématiques et des décisions prioritaires de la Société en matière d'investissements, désinvestissements, perspectives de croissance, contentieux éventuels, la Direction générale de Foncière INEA est en mesure d'établir avant la clôture de l'exercice en cours un budget initial pour l'année suivante et un budget révisé pour l'année en cours (ces deux budgets étant présentés au Conseil d'administration).

Elle contrôle et valide également, dans le cadre de la communication financière de la Société, que tous les contenus à diffuser soient conformes aux recommandations de l'AMF (exigence d'une information exacte, précise et sincère).

Elle s'assure que l'information publiée sur son site internet (chiffres clés, Bourse, résultats, informations réglementées, communiqués, newsletters, labels, etc.) soit la plus complète possible, équilibrée dans sa présentation, facile d'accès, à jour et archivée pendant un délai adéquat (au moins 5 ans).

# 1

## 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 2018 RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

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. 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.

Le cabinet comptable, chargé de l'édition des comptes sociaux et consolidés annuels de Foncière INEA, travaille en contact permanent avec la Direction générale, les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit.

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 intervient à son tour dans le processus de gestion des risques et de contrôle interne dans le domaine comptable et financier qui relève plus particulièrement de sa mission légale. C'est donc un acteur important qui effectue sa revue des états financiers avant la séance du conseil d'arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) et avant la séance d'arrêté des comptes semestriels, dans la perspective de délivrer son visa au Conseil d'administration à leur sujet, complété de toute recommandation pour améliorer tel point de contrôle.

À cette fin, il reçoit tous les documents et informations nécessaires pour effectuer son audit préparatoire aux séances du conseil et s'entretient avec les Commissaires aux comptes. Il reçoit de ces derniers (comme le prévoit l'article L. 8 23-16 du Code de commerce) un rapport complémentaire (qui lui est exclusivement destiné), portant à sa connaissance les principaux risques d'audit identifiés et les réponses apportées par les procédures d'audit, ainsi que les déficiences significatives qui auraient pu être détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable. Ce document est une base utile pour renforcer ses propres points de contrôle. Rappelons que dans ses investigations, le Comité d'audit s'appuie 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 – le « Guide »). En pointant la liste des principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne (visés dans le Guide), le Comité d'audit s'assure, au regard des pratiques de la Société, que les principales situations susceptibles d'affecter de manière significative la réalisation des objectifs fixés sont identifiées et intégrées aux processus décisionnels de la Société. Il vérifie l'occurrence des risques les plus significatifs pour la Société et, en cas de risque volontairement pris, contrôle qu'il soit réfléchi, mesuré et accompagné (s'il survient) d'un plan d'actions correctrices.

Le questionnaire relatif au contrôle interne et financier inclus dans le Guide constitue un référentiel dans son travail d'audit. Il permet au Comité d'audit de mener ses réflexions, en travaillant à partir des thématiques qui y sont posées et qui s'avèrent essentielles pour contrôler tout le processus comptable et financier de la Société (eu égard par ailleurs à sa structure et ses activités). Il l'aide à s'interroger sur les points d'amélioration possibles.

Le Comité d'audit a vérifié que l'ensemble de la communication financière de la Société était bien publié sur le site internet de la Société au titre au moins des 5 dernières années (en application de la réglementation en vigueur).

Par ailleurs, les comptes de Foncière INEA sont audités par un collège de Commissaires aux comptes (issus de cabinets d'audit de premier plan).

Lors de l'audit des comptes mis en œuvre dans le cadre de la certification des comptes et du rapport sur les comptes annuels émis par le collège, les Commissaires aux comptes ont une obligation d'information de la Direction générale au regard de leur objectif d'obtenir l'assurance « raisonnable » que les comptes annuels (dans leur ensemble) ne comportent pas d'anomalie significative (autrement dit « niveau élevé d'assurance mais non absolu sans pouvoir garantir qu'un audit réalisé selon les normes d'exercice professionnel permette de systématiquement détecter toute anomalie significative »).

Ils sont donc un vecteur important dans la mesure où ils vont informer les dirigeants de toutes anomalies à caractère significatif qu'ils auraient pu identifier lors de leurs diligences et leur signaler les points qui ont nécessité une attention particulière de leur part ou qui requièrent une démarche d'audit particulière.

Ils sont à même de fournir une explication sur la mesure dans laquelle le contrôle légal des comptes a été considéré comme permettant de déceler les irrégularités, notamment la fraude.

Enfin, 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).

## 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 2018 RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Signalons d'autre part l'obligation, mise à la charge des Commissaires aux comptes aux termes des articles L. 8 23-16-III et A823-5-1 du Code de commerce, d'établir un rapport (complémentaire à leur rapport annuel) destiné au Comité d'audit. Ce rapport est remis à ce dernier au plus tard à la date de présentation du rapport de certification au Conseil d'administration et contient des informations sur les faiblesses significatives du contrôle interne dans les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière qu'ils auraient détectées au cours de leur mission.

Ces nouvelles normes d'exercice professionnel et notamment la création du rapport destiné au Comité d'audit renforcent l'interaction entre ce dernier et les Commissaires aux comptes pour aboutir à :

- une meilleure détection de toutes défaillances significatives dans le contrôle interne ;
- la mise en place corrélative des mesures correctives ;
- une plus grande efficacité du contrôle interne et de la gestion des risques.

À l'occasion de ses diligences sur les comptes de l'exercice 2018 (effectuées dans des délais satisfaisants et en tous cas préalables à la communication au marché des résultats et des comptes) le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) au titre de l'exercice 2018 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Foncière INEA déclare en outre, du chef de l'exercice clos le 31 décembre 2018, n'avoir pas eu à déplorer de fraude ou d'irrégularité comptable et rester concentrée pour l'exercice en cours (comme précédemment) sur la sécurisation de son dispositif de contrôle interne, dans la perspective d'extraire des états comptables et financiers fournissant des informations financières fiables qui donnent une image fidèle des résultats de la Société et de sa réelle situation économique.

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 (et ce, en raison des limites inhérentes à tout processus liés notamment aux incertitudes du monde extérieur, à des défaillances techniques ou humaines...) que la Société atteindra les objectifs fixés et parviendra à éliminer définitivement tous risques.



# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

# 2

<b>2.1 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ</b>	<b>44</b>	<b>2.5 ÉVENTUELLES LIMITATIONS APPORTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL</b>	<b>51</b>
2.1.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)	44	<b>2.6 COMPOSITION ET CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>51</b>
2.1.2 Mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) et censeurs	45	2.6.1 Composition du Conseil d'administration/ représentation hommes/ femmes équilibrée	51
2.1.3 Comité d'audit	46	2.6.2 Code de gouvernement d'entreprise	55
2.1.4 Proposition de jetons de présence au Conseil d'administration (censeurs et Comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 2019	47	2.6.3 Convocations et informations des membres du Conseil d'administration	55
<b>2.2 GOUVERNANCE</b>	<b>47</b>	2.6.4 Fréquence des réunions du Conseil d'administration	56
2.2.1 Liste des mandats des organes d'administration et de direction de la Société ainsi que du censeur (article L. 2 25-37-4 1° du Code de commerce)	47	<b>2.7 COMITÉ SPÉCIALISÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LE COMITÉ D'AUDIT</b>	<b>56</b>
<b>2.3 CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSÉES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DÉTENANT PLUS DE 10 % DES DROITS DE VOTE ET UNE FILIALE</b>	<b>50</b>	2.7.1 Mission du Comité	56
<b>2.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>51</b>	2.7.2 Composition du Comité d'audit	56
		2.7.3 Rémunération du Comité d'audit	56
		2.7.4 Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2018	57
		2.7.5 Évaluation annuelle du Conseil d'administration et du Comité d'audit	57
		2.7.6 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	58

# 2

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ

Nous vous rappelons que le présent rapport sur le Gouvernement d'entreprise, objet de ce chapitre 2, constitue une section spécifique du rapport de gestion du Conseil d'administration. Il comprend l'ensemble des informations visées aux articles L. 225-37-2, L. 225-37-3 à L. 225-37-5 du Code de commerce, intégrées en suivant l'ordre prescrit par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce sauf ordre différent, à titre exceptionnel, pour maintenir une bonne cohérence dans la structure du présent Document de référence, éviter un « éparpillement » d'éléments « se croisant » et garder la meilleure « lisibilité » possible.

### 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 2018 – 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 2018 (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.

Par ailleurs, Foncière INEA n'emploie aucun salarié. GEST dispose d'un effectif de 5 salariés dédiés à la gestion de Foncière INEA.

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

- exercice 2017 : 2 963 893 euros ;
- exercice 2018 : 3 415 808 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 2018 de 3 943,93 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.

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 18 546,89 euros TTC pour l'exercice 2018 (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
<b>Dirigeants mandataires sociaux</b>								
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 2018 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

Depuis la démission de Serimnir SA (fin mai 2018) et de MM Puccini (fin septembre 2018), les mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) sont au nombre de cinq : Sipari (représentée par Monsieur Pierre Adier), MACIF (représentée par Monsieur Daniel Fruchart), Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen et Renato Picciotto, étant précisé que Daniel Fruchart (MACIF) et Dominique Potier Bassoulet sont tous deux membres du Comité d'audit.

Jean Belmudès est l'unique Censeur compte tenu de la démission es-qualités d'Éric Grabli fin mai 2018.

Au cours de l'exercice 2018 (comme précédemment), les membres du Conseil d'administration mandataires sociaux non exécutifs n'ont reçu aucune rémunération, aucune option de souscription ou d'achat d'actions, aucune action de performance de la Société et/ou de toute société de son groupe. Ils ne perçoivent que des jetons de présence dont la proposition est soumise à l'aval des actionnaires.

Ils n'ont conclu en 2018 aucun contrat de travail avec Foncière INEA et/ou ses filiales (comme précédemment) et ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire. Ils 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.

Les Censeurs (plus qu'un à ce jour) n'ont reçu ni rémunération, ni option de souscription ou d'achat d'actions, ni action de performance de la Société et/ou de toute société de son groupe, ni jetons de présence, ni avantage de quelque nature que ce soit.

Compte tenu des éléments ci-dessus, seul le tableau standardisé numéro 3 recommandé par l'AMF est ci-après renseigné, les autres tableaux n'étant pas applicables.

**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**

	Montants versés au titre de l'exercice 2018		Montants versés au titre de l'exercice 2017	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
SCI Résidence Cala Bianca (Jean Belmudès) jusqu'au 17 mai 2017 – date d'expiration de son mandat d'Administrateur non renouvelé	n.a	n.a	6 500 € à titre d'Administrateur (pour la SCI) 0 € à titre de Censeur (pour Jean Belmudès)	néant
Serimnir SA (Éric Grabli/Mathilde Chartier) – le premier ayant été remplacé en mai 2017 par la seconde – jusqu'au 21 mai 2018 – date de sa démission de son mandat d'Administrateur	3 900 €	néant	13 000 € à titre d'Administrateur (pour Serimnir SA) 0 € à titre de Censeur (pour Éric Grabli)	néant
MACIF (Daniel Fruchart)	750 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 500 € (pour le Comité d'audit) 13 000 € (pour le Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	15 600 €	néant	13 000 €	néant
MM Puccini (Guy Charlot/Francis Martin) jusqu'au 20 septembre 2018 – date de sa démission de son mandat d'Administrateur	3 900 €	néant	13 000 €	néant
Dominique Potier Bassoulet à compter du 6 février 2018 – date de sa cooptation en qualité d'Administrateur en remplacement d'Hélène Martel-Massignac (décédée en janvier 2018)	11 700 €	néant	n.a	n.a
Valérie Guillen à compter du 16 mai 2018 – date de sa nomination en qualité d'Administrateur	11 700 €	néant	n.a	n.a
Renato Picciotto à compter du 16 mai 2018 – date de sa nomination en qualité d'Administrateur	11 700 €	néant	n.a	n.a
<b>TOTAL</b>	<b>70 950 €</b>	<b>NÉANT</b>	<b>73 000 €</b>	<b>NÉANT</b>

Notons que suivant les recommandations du cabinet STC Partners ayant réalisé la dernière évaluation indépendante du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit de Foncière INEA, le versement des jetons de présence est désormais fonction de la présence effective des membres aux réunions.

### 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 18 546,89 euros TTC pour l'exercice 2018 (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 2018	Exercice 2017
MACIF (Daniel Fruchart)	750 € (Président)	1 500 € (Président)
Serimnir SA (Éric Grabli/Mathilde Chartier) jusqu'au 21 mai 2018	néant	néant
MM Puccini (Guy Charlot/Francis Martin) jusqu'au 20 septembre 2018	néant	néant
Dominique Pottier-Bassoulet à compter du 17 avril 2018	n.a	néant

## 2.1.4 PROPOSITION DE JETONS DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (CENSEURS ET COMITÉ D'AUDIT INCLUS) AU TITRE DE L'EXERCICE 2019

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) pour un montant total de 79 500 euros (au titre de l'exercice 2019). Pour rappel, le Censeur et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande.

Les jetons de présence seront ensuite répartis par le Conseil d'administration en tenant compte, en application d'une bonne pratique de gouvernance, de la date d'arrivée au Conseil des nouveaux membres (principe de proratisation), de la présence effective de ces derniers 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 (1 500 euros en plus lui seront attribués pour sa mission supplémentaire au sein du Comité).

## 2.2 GOUVERNANCE

### 2.2.1 LISTE DES MANDATS DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ AINSI QUE DU CENSEUR (ARTICLE L. 2 25-37-4 1° DU CODE DE COMMERCE)

#### 2.2.1.1 Fonctions et mandats exercés durant l'exercice 2018 par les membres du Conseil d'administration, la Direction générale et les Censeurs

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et dresse 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	59	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) Co-gérant SC RR et CCE (France) Gérant de GEST FFV et GEST Invest (France) 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	68	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, co-gérante 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	74	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 Président de DF Conseil (France)
Sipari représentée par Pierre Adier 19, rue des Capucines 75001 Paris	53	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 La Reynie (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 Chalonnnes (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 Ilsi Rodez (SCI France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS France – CFF), Foncière d'Évreux (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 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
Dominique Potier Bassoulet 9, rue Cernuschi 75017 Paris	58	06/02/2018 (cooptation par le CA et ratification le 16/05/2018 par l'AGO)	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France) Co-gérante de Figoli (SARL – France) Administratrice de PORTZAMPARC (France) et Patrimoine Partenaires (SICAV – France)
Renato Picciotto La Petruzza Contrada Sarzano Savelletri 18 Fasano 72015 Italia	75	16/05/2018	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	Monterosa, Chairman
Valérie Guillen 17-19, rue Michel Le Comte 75003 Paris	54	16/05/2018	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	Administratrice de Terreis (SIC – France) Présidente de Emerige Capital (SAS – France)
Jean Belmudes 45-47, rue Pastorelli 06000 Nice	74	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	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

# 2

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSÉES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DÉTENANT PLUS DE 10 % DES DROITS DE VOTE ET UNE FILIALE

### 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	<ul style="list-style-type: none"><li>Président du Directoire de la SA Foncière INEA</li><li>Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan AM</li><li>Président du Conseil de surveillance de la SAS PEI</li></ul>
Arline Gaujal-Kempler	<ul style="list-style-type: none"><li>Directeur général et membre du Directoire de la SA Foncière INEA</li></ul>
SIPARI représentée par Monsieur Pierre Adier	En tant que personne physique : <ul style="list-style-type: none"><li>Cogérant de Hexagone France 3 (SARL)</li><li>Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation (SCPI)</li></ul> En tant que représentant de personnes morales : <ul style="list-style-type: none"><li>Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Becon (SCI)</li><li>Directeur général de CBCF (SAS)</li><li>Co-liquidateur de Europolynome (SNC)</li><li>Gérant associé de Cariatides de Monceau (SCI)</li><li>Administrateur Foncière Atland (SA)</li></ul>
MACIF Représentée par Daniel Fruchart	En tant que représentant de personne morale : <ul style="list-style-type: none"><li>Censeur de la SA Foncière INEA</li></ul>
Dominique Potier Bassoulet	Néant
Renato Picciotto	First Bank of Miami Shares, Chairman First Bank of Miami, Chairman Kanoba, Administrateur KFL Hôtel SA, Chairman Strader SA, Chairman Lausanne Palace, Chairman Cofis Holding, Vice-Chairman Kompetenz-Med, Administrateur Fransad, Administrateur
Valérie Guillen	Administratrice de Carmila (SIIC – France)
Jean Belmudes	Néant

## 2.3 CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSÉES 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 161 et suiv. du Document de référence.

## 2.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET UTILISATION FAITE DESDITES DÉLÉGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2018 (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 146 et suiv. du Document de référence. Il y est fait renvoi exprès.

## 2.5 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 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 ÉQUILIBRÉ 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

Composé de sept membres dont trois femmes, le Conseil d'administration de Foncière INEA applique le principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et respecte le taux de 40 % d'administratrices (qui est le minimum légal).

Les mandats de Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (tant en leur qualité d'Administrateur que de dirigeant exécutif) expirent en 2020. Il en va de même pour les mandats d'Administrateur de Dominique Potier Bassoulet, MACIF et Sipari et pour le mandat de Jean Belmudès, Censeur (dont la mission est d'assister aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative – son absence ne remettant pas en cause la validité des délibérations).

Les mandats d'Administrateurs de Valérie Guillen et de Renato Picciotto expirent en 2021.

Les Administrateurs sont tous de nationalité française (sauf Renato Picciotto de nationalité italienne). Deux membres sur les sept en fonction vont avoir cette année 75 ans. Rappelons que l'article 17 des statuts prévoit que le nombre des Administrateurs, personnes physiques ou représentants permanents de personnes morales, ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Il n'y a pas dépassement de cette proportion qui reste ici inférieure au tiers des membres du Conseil d'administration.

L'entrée au Conseil en 2018 de Renato Picciotto, Dominique Potier Bassoulet et Valérie Guillen a renforcé le niveau déjà élevé d'expertise immobilière et financière du Conseil d'administration.

Ce dernier s'appuie d'une part sur un effectif réduit qui lui permet de gagner encore en souplesse et efficacité et d'autre part sur les solides compétences de ses membres.

Rappelons que les deux dirigeants-fondateurs Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler sont des spécialistes de l'Immobilier d'entreprise coté, tandis que les autres membres, Pierre Adier, Daniel Fruchart, Renato Picciotto, Dominique Potier Bassoulet et Valérie Guillen ont des parcours particulièrement actifs soit dans l'Immobilier Institutionnel soit dans la Finance (y compris internationale) où ils sont reconnus comme des acteurs importants.

Les fonctions actuelles (ou échues) des Administrateurs et Dirigeants exécutifs de Foncière INEA (qui sont mentionnées dans le tableau ci-dessus en page 47 et suiv.) donnent un éclairage supplémentaire sur l'expertise apportée par les membres à la gouvernance de Foncière INEA.

### 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 2018) :

- 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.

Lors de sa séance du 15 mars 2019, le Conseil d'administration a procédé à sa revue annuelle, au cas par cas, quant à la qualification « d'Administrateur indépendant » de ses 7 Administrateurs. À l'issue de son travail d'auto-évaluation, le Conseil a retenu :

- en qualité d'« Administrateur indépendant » : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Renato Picciotto et Daniel Fruchart (pour la MACIF) ;
- en qualité d'« Administrateur non indépendant » : Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Pierre Adier.

S'agissant des 4 Administrateurs indépendants :

- Dominique Potier Bassoulet : Le conseil a rappelé que celle-ci exerce des fonctions salariées au sein d'une banque. Il s'est donc assuré que ladite banque, au cours de l'exercice 2018, n'avait conclu aucun prêt bancaire avec Foncière INEA et qu'aucun conflit d'intérêts avec la mission d'expertise du patrimoine, confiée à l'un des services de ladite banque, n'était survenu ou risquait de survenir. Il a indiqué que Dominique Potier Bassoulet s'est engagée, en cas de concurrence à l'investissement avec un fond de ladite banque, à ne pas prendre part au vote lors de la proposition d'investissement soumise au conseil. Il n'a identifié aucune situation de ce type lors de séances du Conseil de l'année écoulée ;
- Valérie Guillen : le Conseil a constaté de facto son indépendance du fait qu'elle ne se trouvait dans aucune des situations visées dans le paragraphe 8.5 du Code AFEP-Medef, susceptibles de remettre en cause la notion « d'indépendance » ;

- Renato Picciotto (représentant une société actionnaire, BANOKA – titulaire à la clôture de l'exercice 2018 – de 17,2 % du capital et de 17,1 % des droits de vote de Foncière INEA) et Daniel Fruchart (représentant permanent d'une société actionnaire, la MACIF, qui est Administrateur de Foncière INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 9,8 % du capital et 12,2 % des droits de vote de Foncière INEA) : le Conseil les a qualifiés d'indépendants aux motifs que :
  - c'est leur expertise personnelle et professionnelle qui leur a valu de siéger au Conseil et non le fait qu'ils représentaient un actionnaire,
  - le fait de représenter un actionnaire de Foncière INEA n'a pas entaché leur liberté de jugement, lors des décisions à prendre au sein des réunions du Conseil, qu'ils ont exercée sans contrainte,
  - le Conseil n'a pas relevé que l'un et/ou l'autre fussent en position de détenir ou de servir des intérêts privés influençant leur objectivité dans l'exercice de leurs fonctions d'Administrateur,
  - aucune situation de conflit d'intérêts avéré ou potentiel (ou de risque de conflit) n'a été identifiée par le Conseil au cours de l'exercice 2018 et consignée dans le procès-verbal y attaché,
  - lesdits Administrateurs n'ont de leur côté fait aucune déclaration à la Société d'une 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,
  - le Conseil n'a pas consigné de décision de leur part lors de la procédure du vote au conseil en violation de l'intérêt social de Foncière INEA,
  - les sociétés actionnaires qu'ils représentent n'ont pas conclu de contrat ou de 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 qui y est attachée.

Les 3 Administrateurs pour lesquels la qualification « d'indépendance » a été exclue sont Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et 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 ». Le troisième est le représentant d'un « banquier significatif de la Société et de son groupe ».

### 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 tenue aux obligations légales d'introduction au sein du conseil de membre représentant les salariés et n'est pas concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 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 2018 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, Renato Picciotto).

### 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 dans le cadre de 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 2018. 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), le(s) Censeur(s) et la Direction générale de Foncière INEA.

Par ailleurs, la Société n'a :

- accordé (en 2018) et n'accorde aucun prêt à ces derniers ;
- 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 du Conseil d'administration 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, destinées à favoriser la qualité du travail du Conseil, son efficacité et le respect d'une bonne éthique de gouvernance (en fournissant la ligne de conduite à tenir en cas de conflit d'intérêts).

## 2.6.2 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-37-4 8° du Code de commerce déclare se conformer au régime de gouvernement d'entreprise édicté par le Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, révisé en dernier lieu en juin 2018 (ci-dessous « le Code AFEP-Medef » lequel est publié sur le site internet du Medef [www.code-afep-medef.com](http://www.code-afep-medef.com)). Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant de l'article 27.1 du Code AFEP-Medef, la Société indique (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 2018 et les motifs justifiant ces exclusions :

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ÉTÉ RETENUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2018**

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 actionnaire 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 AFEP-Medef, nous vous signalons que le conseil a tenu séance six fois en 2018 avec un taux de participation de 90 % et un vote unanime des membres (sauf abstention légale) en faveur des décisions soumises à leurs suffrages :

- séance du 6 février 2018 (avec 6 membres présents sur 6 en fonction et en présence des Commissaires aux comptes et d'un des deux censeurs) portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2017 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes ainsi que proposition de dividende) ; l'arrêt des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2017 ; revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ; renouvellement des mandats des membres du Comité d'audit et cooptation d'une administratrice suite au décès d'Hélène Martel Massignac ; expiration du mandat d'un des Commissaire aux comptes titulaire et proposition de renouvellement ; examen annuel des conventions réglementées dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2017 ; répartition des jetons de présence pour l'exercice 2018 (sous réserve de leur vote en Assemblée) ; questions diverses (notamment Document de référence relatif à l'exercice 2017 et adoption du Règlement intérieur (mis à jour) du Conseil d'administration) ;
- séance du 17 avril 2018 (avec 5 membres sur 7) relative notamment à une proposition de deux nouvelles candidatures au Conseil d'administration (et modifications en conséquence des documents à soumettre aux suffrages de l'Assemblée 2018) ;
- séance du 16 mai 2018 (avec 3 membres présents ou représentés sur 7 en l'absence des censeurs) relative aux 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 16 mai 2018 ;
- séance du 24 juillet 2018 (avec 6 Administrateurs présents sur 8, le censeur s'étant excusé et en présence des Commissaires aux comptes) pour statuer notamment sur l'ordre du jour suivant : présentation des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2018 et arrêt des comptes semestriels au 30 juin 2018 ; analyse du patrimoine et production nouvelle et autres points ;
- séance du 30 octobre 2018 avec tout l'effectif du Conseil au complet, pour examiner les investissements dont deux en particuliers, examiner une opération, faire le point sur la communication de la Société qui a changé d'agence de relations presse et échanger sur une étude réalisée sur les SIIC françaises ;
- séance du 4 décembre 2018 avec tout l'effectif du Conseil au complet, dont l'ordre du jour contenait notamment une présentation de l'actualité du second semestre 2018 et l'adoption de la charte éthique de la Société.

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

---

### 2.7.1 MISSION DU COMITÉ

Le Conseil d'administration, en conformité avec la quinzième recommandation du Code AFEP-Medef, est doté d'un Comité d'audit qui exerce (sous la responsabilité du Conseil d'administration) les missions définies à l'article L. 823-19 du Code de commerce dont il rend compte régulièrement au Conseil d'administration.

### 2.7.2 COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit se compose de deux membres désignés par le Conseil, savoir (au travers des sociétés Administrateurs qu'ils représentent) Daniel Fruchart – Président – et Dominique Pottier Bassoulet. Leur mandat au sein du Comité d'audit expire en même temps que leur mandat d'Administrateur (soit lors du Conseil appelé en 2020 à arrêter les comptes du dernier exercice clos à cette date). Leur qualification pour occuper ces postes est conforme à la quinzième recommandation du Code AFEP-Medef. Ils présentent en effet tous les deux une compétence particulière en matière financière ou comptable. Ils peuvent en outre être (tous deux) qualifiés « d'indépendants » au sens des critères du Code AFEP-Medef.

### 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 et au comité (votés par les actionnaires) dont la répartition incombe au conseil. Seul le Président du comité a perçu des jetons de présence en 2018 pour un montant de 750 euros, sur une base identique à celle des précédents exercices (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 2018

En prescription de la dixième recommandation du Code AFEP-Medef, il est précisé que le Comité d'audit a tenu séance deux fois en 2018 : la première fois, le 2 février 2018, à l'occasion de l'arrêté des comptes annuels de l'exercice 2017 (arrêtés par le Conseil d'administration du 6 février 2018) et la seconde fois le 24 juillet 2018 à l'occasion des comptes semestriels au 30 juin 2018.

Rappelons que les avis et propositions du Comité d'audit sont systématiquement diffusés verbalement par son Président au conseil (la synthèse de ses travaux est remise aux membres du conseil avant les séances concernées par son audit).

Lors de sa séance du 2 février 2018 (tenue avant celle du conseil du 6 février 2018), en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit a effectué son audit habituel en matière de la vérification de la fiabilité et de la clarté des informations destinées aux actionnaires et au marché, en s'arrêtant plus particulièrement sur les points suivants :

- Expertises immobilières de l'exercice 2017 : le comité a rencontré les deux experts BNP Paribas Real Estate et Crédit Foncier Expertise (lors d'une réunion le 19 décembre 2017) et a constaté que la répartition (entre ces deux experts) du patrimoine à expertiser avait bien été effectuée en deux moitiés égales (comme l'avait demandé le conseil). Il a noté que les méthodes de valorisation n'avaient pas changé par rapport à fin 2016 et que le périmètre expertisé comprenait le patrimoine livré ou sur le point de l'être (pointant une revalorisation du portefeuille à périmètre constant pour 18 M€, due elle-même à la baisse des taux de capitalisation et à l'amélioration de la situation locative de plusieurs immeubles) ;
- Comptes au 31 décembre 2017 : le Comité d'audit s'est fait commenter les comptes précités par la Direction de Foncière INEA ainsi que les risques significatifs pour la Société, les engagements hors-bilan les plus importants et les options comptables retenues. Il a également échangé avec les Commissaires aux comptes sur le processus d'élaboration de l'information financière et sur l'établissement des comptes et a reçu le rapport établi (depuis la réforme de l'audit comptable) par ces derniers à son attention présentant notamment l'étendue de leurs travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre.

Le Comité d'audit a pu rendre compte au Conseil des résultats de la mission de certification des comptes et lui indiquer que les Commissaires aux comptes avaient relevé :

- qu'aucune déficience majeure n'avait été constatée dans le système de contrôle interne relatif à l'élaboration de l'information comptable et financière,
- que des contrôles destinés à détecter les erreurs et les fraudes avaient été conçus et mis en œuvre,
- qu'aucun cas important de non-respect des dispositions légales ou réglementaires ne leur avait été signalé.

Le Comité d'audit a constaté :

- l'expiration du mandat des membres du Comité d'audit (à renouveler par le Conseil),
- l'expiration du mandat de l'un des Commissaires aux comptes titulaire KPMG dont il a recommandé le renouvellement,
- l'expiration du mandat de l'un des Commissaires aux comptes suppléant KPMG Audit FS 1 dont il suggéré le non renouvellement en application de la possibilité offerte par la nouvelle réglementation dans ce domaine.

Il a recommandé en outre de procéder au remplacement de Madame Hélène Martel, administratrice décédée et de faire adhérer la Société à l'Association européenne de l'immobilier public (EPPA) qui représente les sociétés immobilières cotées en bourse en Europe.

#### 2.7.5 ÉVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU COMITÉ D'AUDIT

Le Conseil d'administration applique la neuvième recommandation du Code AFEP-Medef relative à l'évaluation annuelle du conseil à laquelle il a consacré (comme chaque année) un point spécifique à l'ordre du jour de sa séance du 15 mars 2019.

Les échanges des Administrateurs ont porté sur les trois objectifs mentionnés au paragraphe 9.2 du Code AFEP-Medef consistant à :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du conseil ;
- vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du conseil.

Après différents débats, le fonctionnement du Conseil a été évalué comme satisfaisant.

Les membres ont estimé que les points positifs, mis en avant lors de la séance d'évaluation de février 2017, pouvaient être confirmés pour l'exercice 2018. Ils ont noté que les principes directeurs attachés à la composition du Conseil (équilibre, âge, éthique, qualité de jugement) étaient appliqués et considéré que chaque membre collaborait efficacement aux travaux du Conseil (l'expérience de chacun affinant le jugement sur les stratégies à suivre et les enjeux). L'entrée au Conseil en 2018 de Renato Picciotto, Dominique Potier Bassoulet et Valérie Guillen a renforcé son niveau déjà élevé d'expertise immobilière et financière – l'effectif réduit de celui-ci favorisant l'assouplissement de ses rouages. Les membres ont estimé que les décisions du Conseil étaient prises avec rapidité et toujours à l'unanimité sans abstention ou vote contraire (gage de confiance et d'avis concordants entre eux).

Aucun membre n'a jugé insuffisant le nombre de séances du Conseil, estimant au contraire que la durée de chaque séance permettait un examen approfondi des sujets de fond (réflexions stratégiques, suivi et analyse des réalisations, axes prioritaires de développement, arbitrages) dans la

perspective des décisions à arrêter. Les informations qui sont communiquées avant la tenue de chaque séance du Conseil ont été qualifiées de complètes et pertinentes pour la phase de préparation des réunions et suffisamment abouties pour y assister avec une base de connaissances utiles dans la prise de décision finale.

Les Administrateurs en ont conclu que ces différents atouts donnaient toutes capacités au Conseil pour répondre aux attentes de ses actionnaires (certains siégeant au conseil).

Le Conseil du 15 mars 2019 a également procédé à la revue de la composition et du fonctionnement du Comité d'audit. Il a déclaré se fonder sur le travail de suivi effectué par le Comité d'audit dans l'examen et le contrôle des conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels de la Société. Il a souligné le rôle efficace du Président Daniel Fruchart et de Dominique Potier-Bassoulet qui interviennent à tout moment jugé nécessaire ou opportun sur les questions touchant à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques au sein de la Société.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des vérifications et des suggestions émises par le Comité d'audit.

Ses avis et/ou recommandations servent de base pour préparer les réunions et les délibérations du conseil.

De leur côté, les membres du Comité d'audit ont précisé qu'ils avaient reçu dans les délais tous les documents et informations qu'ils avaient réclamés pour effectuer leur mission de contrôle et d'investigations. Ils ont confirmé avoir pu échanger comme ils le souhaitaient avec la Direction générale et les Commissaires aux comptes et n'avoir rencontré aucune difficulté particulière susceptible de les empêcher de mener à bien leurs audits.

Ils ont précisé qu'à la suite de leurs vérifications, ils n'ont pas détecté de faille dans le domaine de la prévention des risques importants pour Foncière INEA ni d'anomalies de gestions dans les affaires de la Société.

Il a enfin été rappelé les conclusions très satisfaisantes (communiquées au Conseil du 6 février 2018) de la précédente évaluation du Conseil et de son comité (par un tiers évaluateur – STC Partners –) et la date de la prochaine « tierce évaluation » à faire avant 2021.

### Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

Les actionnaires de Foncière INEA participent aux Assemblées générales de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires articles 36 et 37 des statuts de Foncière INEA, étant précisé qu'un droit de vote double est prévu à l'article 15 des statuts (pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire). Il sera proposé à l'Assemblée de modifier cet article 15 pour y supprimer le plafonnement des droits de vote à 20 % pour un même actionnaire.

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

La première de ces opérations est liée à la réduction de capital (non motivée) par des pertes de la société GEST au profit de son actionnaire sortant : la société Napilou.

Date	Dirigeants <sup>(1)</sup>	Opérations	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
24/07/2018	Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler	Cession <sup>(2)</sup>	231 000	39,90	9 216 900

La 2<sup>ème</sup> de ces opérations est liée au retrait d'un administrateur et actionnaire historique : MM Puccini.

Date	Dirigeants <sup>(1)</sup>	Opérations	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
18/09/2018	MM Puccini	Cession <sup>(3)</sup>	1 082 429	38	41 132 302
18/09/2018	Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler	Acquisition <sup>(4)</sup>	521 915	38	19 832 770
18/09/2019	Renato Picciotto	Acquisition <sup>(5)</sup>	311 392	38	11 832 896

(1) Selon l'article Article L621-18-2 du code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du conseil d'administration, du directoire, du conseil de surveillance, le directeur général, le directeur général unique, le directeur général délégué ou le gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées ci-dessus »

(2) Au nom et pour le compte d'une personne morale qui est indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (via leur société patrimoniale respective) et qu'ils co-dirigent ensemble – ladite personne morale ayant procédé à une réduction de son capital (non motivée par des pertes) par voie d'annulation de titres et procédé au paiement en nature (actions Foncière INEA) à l'associé sortant dont les titres ont été annulés

(3) A divers cessionnaires pour la totalité de ses 1 082 429 actions Foncière INEA, étant précisé que MM PUCCINI est assimilée (pour les besoins des présentes) à un dirigeant jusqu'au 20 septembre 2018-date de sa démission de son mandat d'administrateur de la Société

(4) Au nom et pour le compte d'une personne morale qui est indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (via leur société patrimoniale respective) et que Philippe Rosio dirige

(5) Au nom et pour le compte d'une personne morale qui lui est liée et dont il est administrateur

# 3

## COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

<b>3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>60</b>	<b>3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS/ABSENCE DE SUCCURSALE</b>	<b>65</b>
<b>3.2 INVESTISSEMENTS</b>	<b>60</b>	<b>3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS</b>	<b>66</b>
3.2.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices	60	<b>3.7 DIVIDENDES</b>	<b>67</b>
3.2.2 Investissements en cours de réalisation	61	3.7.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	67
<b>3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS <sup>(RFA)</sup></b>	<b>62</b>	3.7.2 Politique de distribution de dividendes	67
3.3.1 Bilan	62	3.7.3 Proposition d'affectation du résultat	67
3.3.2 Compte de résultat	62	3.7.4 Quitus aux mandataires sociaux	68
3.3.3 Engagements hors bilan	62	<b>3.8 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES</b>	<b>69</b>
3.3.4 Analyses	63	<b>3.9 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES</b>	<b>69</b>
<b>3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX</b>	<b>64</b>	3.9.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	69
3.4.1 Bilan	64	3.9.2 Perspectives	69
3.4.2 Compte de résultat	64	3.9.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	69
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

La Société signe un très bon exercice 2018 marqué par une croissance à deux chiffres de ses agrégats opérationnels et une prise de valeur de son patrimoine de 11 millions d'euros pour la 2<sup>e</sup> année consécutive. Cette croissance se répercute dans l'augmentation de 6 % de l'actif net réévalué droits compris qui s'établit à 53,2 euros/action au 31 décembre 2018.

Grâce au dynamisme de l'activité locative, au plein rendement des immeubles livrés en 2017 et à l'entrée en exploitation au cours de l'exercice de 7 nouveaux immeubles, le chiffre d'affaires de Foncière INEA affiche une progression de 15 % pour atteindre 38,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2017).

Le taux d'occupation du patrimoine augmente et s'établit à 91,1 % au 31 décembre 2018.

La Société poursuit sa dynamique de croissance avec une augmentation de 100 millions d'euros de patrimoine pour la 2<sup>e</sup> année consécutive.

## 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 15 immeubles pour 59 013 m<sup>2</sup>

Les immeubles acquis en 2016 et 2017 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices. En 2018, les livraisons ont porté sur 24 623 m<sup>2</sup>, au titre des actifs suivants :

- l'immeuble « Le Monticelli » de 2 576 m<sup>2</sup> situé dans le quartier de l'Estaque à Marseille. Livré en mars 2018, il est entièrement loué à PARLYM ;
- l'immeuble de bureaux « N2 Office » de 4 902 m<sup>2</sup>, situé dans le quartier des bassins à flots à Bordeaux. Certifié RT 2012 l'actif entré en patrimoine en juin 2018 est également labélisé BREEAM In-Use « Very Good » ;
- l'immeuble de bureaux de 4 357 m<sup>2</sup> situé en face de la gare de Nancy et entièrement loué à l'Agence Régionale de Santé ;
- le site « Porte du Rhône » composé de 2 immeubles de bureaux pour une surface locative totale de 4 136 m<sup>2</sup> situé à Caluire au nord de Lyon ;
- un ensemble de 3 bâtiments de bureaux totalisant une surface de 2 634 m<sup>2</sup> situé dans la zone tertiaire Techlid Limonest à l'Ouest de la métropole de Lyon. Le site a été acquis en septembre 2018 ;
- le site « Wooden Park » composé de 2 bâtiments de bureaux réalisés en structure bois massif d'une surface locative totale de 1 664 m<sup>2</sup>. Il est situé à Schiltigheim au cœur de l'Espace Européen de l'Entreprise, 1<sup>er</sup> pôle tertiaire de l'agglomération strasbourgeoise ;
- enfin, l'immeuble « Le Presqu'île » de 4 354 m<sup>2</sup> situé à Grenoble et livré en décembre 2018, il est entièrement loué dès sa livraison à ECONOCOM.

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 10 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 fin 2020. Au total, ce sont près de 118 millions d'euros de nouveaux engagements qui ont été pris par Foncière INEA en 2018.

En parallèle, Foncière INEA a procédé à la vente d'un immeuble et de quelques lots d'immeubles, pour un prix de cession global de près de 5,4 millions d'euros :

- la vente d'un immeuble de bureaux de taille modeste à Rennes ;
- les ventes de lots d'immeubles situés à Meaux (activité) et Loos (activité).

### Expertise du Patrimoine et ANR

L'ensemble du patrimoine de Foncière INEA (immeubles livrés fin 2018 plus 4 immeubles à livrer au premier semestre 2019) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement en décembre par les deux experts immobiliers de la Société, BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise. Cette expertise a fait ressortir un taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé de 6,43 %.

Les autres immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours dont la livraison est prévue post 30 juin 2019 n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

Au 31 décembre 2018, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant les actifs mis en équivalence pour leur quote-part détenue par Foncière INEA – ressort à 754 millions d'euros, en progression de 15 % sur 12 mois, grâce aux acquisitions réalisées dans l'année (118 millions d'euros) et à la prise de valeur du patrimoine à périmètre constant (11,8 millions d'euros), à minorer des cessions intervenues (29 millions d'euros, très majoritairement sur le périmètre de Foncière de Bagan).

## 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 2018 à 317 millions d'euros, contre 300 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit une croissance de 5,8 % sur 12 mois.

Le NNNAV EPRA droits compris ressort à 53,2 euros/action.

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

(en milliers d'euros)	2018
<b>Capitaux propres part du groupe*</b>	<b>286 394</b>
Boni/mali sur la dette	306
Estimation des droits de mutation et frais	30 331
<b>ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)</b>	<b>317 032</b>
<i>Évolution du NNNAV EPRA sur 12 mois</i>	<i>+ 5,8 %</i>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 958 048
<i>Variation du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>- 0,2 %</i>
<b>ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)/action</b>	<b>53,2</b>
<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 48,1 euros/action, affichant une décote de 18 % par rapport au cours de Bourse du 31 décembre 2018 (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 2018 sont les suivantes :

### Livraisons 2019

- l'immeuble de bureaux « Silk » de 3 294 m<sup>2</sup>, situé à Lyon dans le quartier « Carré de Soie », est livré début 2019 ;
- l'immeuble d'activité « Innovespace » à Taverny acquis par la filiale Flex Park et livré en février 2019 ;
- deux immeubles d'activité de 2 236 m<sup>2</sup> 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 les deux immeubles déjà présents sur le site ;
- l'immeuble de bureaux « Hubsid » de 3 703 m<sup>2</sup> situé à Vitrolles à proximité de l'aéroport de Marignane ;
- l'ensemble Wooden Park, composé de trois immeubles de bureaux en structure bois massif d'une surface totale de 6 019 m<sup>2</sup> situés à Mérignac ;
- deux immeubles de bureaux de 6 290 m<sup>2</sup> à Nantes (« Nantil Extension »), développés sur un terrain appartenant déjà à Foncière INEA sur l'île de Nantes ;
- l'immeuble de bureaux « Take-Off », d'une surface de 6 760 m<sup>2</sup> situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, a été acquis auprès du promoteur ICADE ;
- un actif d'activité de type « Innovespace » de 5 099 m<sup>2</sup> situé à Romainville et acquis par la filiale Flex Park.

### Livraisons 2020

- un immeuble de bureaux « Le Vision » de 5 235 m<sup>2</sup> à Strasbourg dans le quartier de Wacken.
- un ensemble de 3 bâtiments de bureaux « La Dargoire » totalisant 4 750 m<sup>2</sup> ; il est situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon ;
- un immeuble de bureaux « Hyperion » d'une surface de 3 665 m<sup>2</sup> situé à proximité de la gare Saint-Jean à Bordeaux ;
- un immeuble de bureaux en structure bois massif de 2 640 m<sup>2</sup>, 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 ;
- deux bâtiments de bureaux d'une surface locative totale de 8 403 m<sup>2</sup> situé à Saint-Herblain, secteur tertiaire prime de l'agglomération nantaise ;
- enfin un ensemble de deux immeubles de bureaux à structure bois massif, offrant une surface locative totale de 6 342 m<sup>2</sup>, sera prochainement acquis à Toulouse dans le quartier de Basso Cambo.

## 3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS RFA

### 3.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2018, le montant net des actifs non courants ressort à 593 millions d'euros contre 508,9 millions d'euros au 31 décembre 2017 ; tandis que les actifs courants, d'un montant de 15,3 millions d'euros, sont à rapprocher du montant de 18 millions d'euros en 2017.

Pour 2018, ces derniers se décomposent en « Créances clients » pour 8,4 millions d'euros (13 millions d'euros en 2017), en « Équivalents de trésorerie » pour 3,5 millions d'euros (3,3 millions d'euros en 2017) et en « Actifs détenus en vue de la vente » pour 3,3 millions d'euros (1,6 million d'euros en 2017).

L'actif total s'élève à 608,4 millions d'euros (contre 526,9 millions d'euros au 31 décembre 2017).

Les capitaux propres consolidés de l'exercice 2018 ressortent à 286,4 millions d'euros à comparer à 271,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2017.

Les passifs non courants et courants au 31 décembre 2018 sont de 322 millions d'euros ; ils se montaient à 255,7 millions d'euros au 31 décembre 2017.

### 3.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018 s'élève à 38,5 millions d'euros, marquant une progression de 15 % par rapport à 2017 (33,5 millions d'euros).

Le résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles, dégagé au titre de l'exercice 2018, ressort en un bénéfice de 23,4 millions d'euros et marque une augmentation de 14 % par rapport au bénéfice opérationnel de 20,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2017.

Le résultat net comptable au 31 décembre 2018 s'élève à 27 millions d'euros, affichant une progression de 2 % par rapport au bénéfice net de 26,5 millions d'euros au 31 décembre 2017.

### 3.3.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il est fait renvoi exprès à la note 20 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 (page 108 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 33 et suiv. du Document de référence (exercice 2018) ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 page 89 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 2018 74 baux représentant près de 44 000 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation du patrimoine progresse pour atteindre 91,1 % (contre 90,4 % en 2017).

#### 3.3.4.3 Analyse de la rentabilité

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de près de 15 % sur 12 mois, à 38,4 millions d'euros. Cette forte hausse s'explique majoritairement par l'entrée en exploitation de nouveaux immeubles fin 2017 et tout au long de l'année 2018.

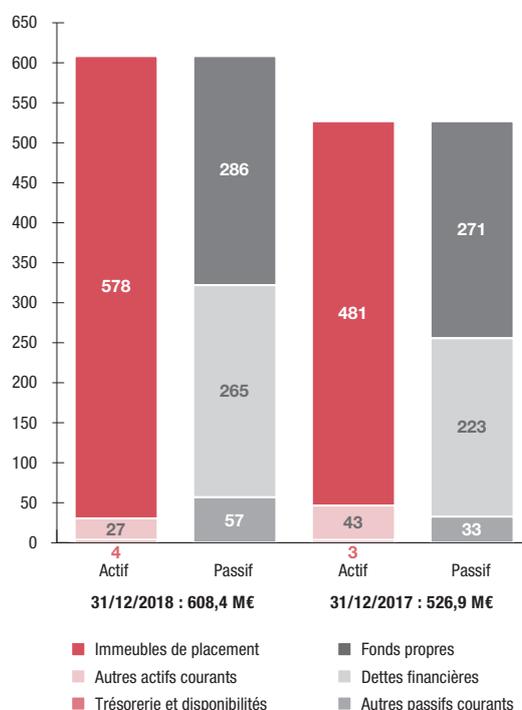
La prise de valeur du patrimoine en 2018 est équivalente à celle constatée en 2017 et confirme la tendance de marché favorable aux Régions observée depuis deux ans.

Le résultat net récurrent est stable et le résultat net progresse légèrement (+ 2 %), en attendant la contribution au résultat d'une grande partie du pipeline qui doit être mis en exploitation courant 2019.

Le cash flow courant, en forte augmentation à + 22 %, est porté par les dividendes versés cette année par Bagan Immo Régions (4,6 millions d'euros contre 1,9 million d'euros l'an dernier, suite à l'accélération du programme de cession).

#### 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 »).



# 3

## COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX

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	31/12/18
Ratio d'endettement financier (LTV) <sup>(1)</sup>	< 55 %	50,5 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) <sup>(2)</sup>	> 1,2	1,4
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) <sup>(3)</sup>	> 2	3,7

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine.

(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 2018, la dette de Foncière INEA est de maturité longue (4,5 ans), compétitive (2,53 % – 1,89 % hors emprunts obligataires) et sécurisée (couverte à 79 % contre le risque de fluctuation des taux).

Foncière INEA a émis en février 2018 un Euro PP « Green » de 100 millions d'euros (le plus important jamais réalisé par une entreprise de taille moyenne) effectué, pour un peu moins de la moitié, sous la forme de crédits bancaires et pour un peu plus de la moitié, sous la forme de deux emprunts obligataires (via l'émission d'obligations au porteur). L'Euro PP « Green » se divise en deux tranches de maturité différentes (6 et 7 ans) :

- pour un montant de 49 millions d'euros à échéance du 21 février 2024 portant intérêt au taux de 3 % l'an ;
- pour un montant de 51 millions d'euros à échéance du 21 février 2025 portant intérêt au taux de 3,25 % l'an.

Cette opération a permis à Foncière INEA de faire évoluer le profil de sa dette. Ainsi, la part hypothécaire amortissable de sa dette tirée au 31 décembre 2018 est tombée à 42 % (contre 62 % au 31 décembre 2017), laissant place aux financements de type obligataire (43 %) et corporate (15 %).

Rappelons enfin que l'emprunt obligataire émis par la Société le 26 juin 2013 d'un montant total de 30,3 millions d'euros arrive à échéance le 26 juin 2019.

## 3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX

### 3.4.1 BILAN

Au 31 décembre 2018, le total du bilan de Foncière INEA ressort à 479,8 millions d'euros à comparer au montant de 414,9 millions d'euros au 31 décembre 2017 ; tandis que les capitaux propres ressortent à la clôture de l'exercice 2018 à 182,6 millions d'euros contre 186,8 millions d'euros à la clôture 2017.

### 3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018 progresse par rapport au précédent exercice 2017 : 31,7 millions d'euros (2018) contre 27,4 millions d'euros (2017).

Le bénéfice net comptable (exercice 2018) de 7,7 millions d'euros est à rapprocher du bénéfice net (exercice 2017) de 7,3 millions d'euros.

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera demandé aux actionnaires d'approuver les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 (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 2018 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 2018 (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

Flex Park (filiale captive de Foncière INEA) a octroyé un financement à 2 ans à la société FAP Aménagements (Groupe ALSEI) en vue de porter la charge foncière d'un projet de type Innovespace à venir.

Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire de 5 000 milliers d'euros (libéré à hauteur de 4 000 milliers d'euros le 4 juillet 2018 et de 1 000 milliers d'euros le 15 octobre 2018) émis par la SAS FAP Aménagements et à échéance du 30 juin 2020, garanti par la société ALSEI. Cet emprunt obligataire est assorti de BSA qui, exercés, permettraient à Flex Park de prendre une participation jusqu'à 40 % du capital de la société FAP Aménagements.

## 3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS/ABSENCE DE SUCCURSALE

---

Au 31 décembre 2018, 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 2018 et plus spécialement sous le tableau page 133 du Document de référence – exercice 2018 – 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 2018 page 79 et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 98 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

## COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

### DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

## 3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Les informations à communiquer sur les délais de paiement des fournisseurs ou 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 (2018) (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 2018						Article D. 441 I. – 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice					
	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées HT						28						45
Montant total des factures concernées HT		2 915	5 035	7 970	21 376	37 296	98 522	280 288		439 204	818 014	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,02 %	0,03 %	0,04 %	0,11 %	0,20 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,26 %	0,73 %		1,14 %	2,13 %	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						<input checked="" type="checkbox"/> délais légaux : 30 jours						<input checked="" type="checkbox"/> délais légaux : 30 jours

### FACTURES REÇUES ET ÉMISES AYANT CONNU UN RETARD DE PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2018 (TABLEAU PRÉVU AU II DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Néant.

## 3.7 DIVIDENDES

### 3.7.1 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions <sup>(1)</sup> composant le capital	Nominal
2017	11 986 516 €	5 993 258	14,39
2016	10 397 115 €	5 776 175	14,39
2015	8 189 801 €	4 963 516	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 exercices 2016 et 2015 ont été versés en actions de la Société ou en espèces, au choix des actionnaires (sur option autorisée par l'Assemblée annuelle 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 2018, 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 2019 au titre de l'exercice 2018) et au moins 70 % 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 2020 au titre de l'exercice 2018). 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.

La loi de finances rectificative pour 2017 du 1<sup>er</sup> décembre 2017 n° 2017-1640 prévoyait en son article premier 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 concernait 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 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 concernait les sociétés réalisant un chiffre d'affaires au moins égal à trois milliards d'euros. Elle avait la même assiette que la première contribution. Elle pouvait se cumuler avec la première contribution si la condition de chiffre d'affaires était remplie.

Ces contributions devaient être acquittées au plus tard à la date prévue pour le versement du solde d'impôt sur les sociétés. Elles n'ont pas été renouvelées pour les exercices clos après le 31 décembre 2018.

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 2018 d'un montant de 7 652 848,84 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 51 404,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2018 à 77 874 618,82 euros ;
- de prélever :
  - une somme de 5 863 557,20 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros, formerait un résultat distribuable de 13 567 810,04 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 13 567 810,04 euros comme suit :
  - à la Réserve Légale, à concurrence de 382 642,44 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 13 185 167,60 euros,

# 3

## COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

### DIVIDENDES

- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 13 185 167,60 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
  - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 321 610,40 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
  - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 863 557,20 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2018 ressortirait donc pour chacune des 5 993 258 actions à 2,20 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 2019 (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 19 juin 2019.

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 5 863 557,20 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 0,98 euro (0,978358883 euro).

Par suite, le montant imposable de la distribution ressortira à 7 321 610,40 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 1,22 euro (1,221641117 euro).

Concernant ce montant imposable de la distribution (1,22 euro par action), il est précisé que :

- pour les personnes physiques résidentes en France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (1,22 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 résidentes en France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, 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 2019 n'a été prélevée 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.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il est précisé que les modalités d'imposition dépendent de leur lieu de résidence et de l'existence éventuelle d'une convention fiscale conclue entre la France et leur État de résidence, qui pourraient prévoir des dispositions en matière d'impôt sur le revenu et d'élimination de la double imposition.

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 2017	Exercice 2016	Exercice 2015
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	5 993 258	5 776 175	4 963 516
Dividende par action	2 €	1,80 €	1,65 €
Dividende total	11 986 516 €	10 397 115 €	8 189 801 €

(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 2018.

## 3.8 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/14	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18
<b>A. Situation financière en fin d'exercice</b>					
1. Capital social	70 743	71 425	83 119	86 243	86 243
2. Nombre d'actions émises	4 916 106	4 963 516	5 776 175	5 993 258	5 993 258
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>B. Résultat global des opérations effectives</b>					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	27 702	28 563	25 149	27 419	31 700
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	11 151	10 589	25 492	15 004	17 100
3. Impôt sur les bénéfices	79	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	3 007	2 018	17 822	7 322	7 653
5. Montant des bénéfices distribués	7 374	8 190	10 397	11 987	13 185
<b>C. Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)</b>					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,25	2,13	4,41	2,50	2,85
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,61	0,41	3,09	1,22	1,28
3. Dividende distribué par action	1,50	1,65	1,80	2,00	2,20
<b>D. Personnel (NA)</b>					
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.)					

## 3.9 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES

### 3.9.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société exerce ses activités dans un secteur (patrimoine tertiaire) offrant un avenir dégagé.

L'évolution de la Société dont la stratégie consiste à multiplier ses acquisitions d'immeubles de bureaux neufs, porteurs des meilleurs labels d'innovation environnementale, dans les grandes métropoles régionales françaises, s'annonce favorable à l'accroissement de son niveau de rentabilité.

### 3.9.2 PERSPECTIVES

S'appuyant sur la continuité du plan de développement et d'investissement immobilier mis en œuvre depuis quatre ans, la Société a pour objectif d'accentuer sa stratégie de croissance au cours des trois années à venir pour atteindre à l'horizon 2021 un patrimoine d'un milliard d'euros.

### 3.9.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE DE LA SOCIÉTÉ

Foncière INEA a annoncé en date du 9 avril 2019 la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription de ses actionnaires d'un montant brut de 96 millions d'euros afin de financer sa croissance embarquée.



# 4

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

<b>4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>72</b>	<b>4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>76</b>
<b>4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE</b>	<b>73</b>	<b>4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>110</b>
ACTIF	73		
PASSIF	73		
<b>4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</b>	<b>74</b>		
<b>4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>75</b>		

## 4

**COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018**  
**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

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

- les comptes consolidés 2017 figurent aux pages 71 à 105 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 106 à 108) du Document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'AMF le 29 mars 2018, sous le numéro D. 18-0215 ;
- 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	31/12/2018	31/12/2017
<b>Chiffres d'affaires</b>	4	<b>38 439</b>	<b>33 498</b>
Charges locatives refacturées	5	(9 557)	(8 259)
Charges non refacturées <sup>(1)</sup>	5	(1 792)	(1 748)
<b>Loyers nets</b>		<b>27 090</b>	<b>23 491</b>
Autres produits		270	283
Frais de fonctionnement	5	(5 749)	(5 081)
<b>EBITDA</b>		<b>21 611</b>	<b>18 693</b>
Dotation aux amortissements hors immeubles		(12)	(9)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		2 414	2 628
<b>EBIT</b>		<b>24 013</b>	<b>21 312</b>
Résultat des cessions d'actifs	9	(587)	(765)
<b>Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles</b>		<b>23 426</b>	<b>20 547</b>
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	9	11 307	11 372
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>34 733</b>	<b>31 919</b>
Produits financiers	6	394	249
Charges financières	6	(8 114)	(5 672)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>27 013</b>	<b>26 496</b>
Impôt sur les résultats	7	0	0
<b>RÉSULTAT</b>		<b>27 013</b>	<b>26 496</b>
Résultat par action (euros) <sup>(2)</sup>	8	4,53	4,51
Résultat dilué par action (euros) <sup>(2)</sup>	8	4,53	4,51

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 1,45 % entre le 31 décembre 2018 (5 958 048 actions) et le 31 décembre 2017 (5 873 118 actions).

<i>Résultat global (en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat net de la période</b>		<b>27 013</b>	<b>26 496</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		421	884
Couverture de flux de trésorerie		421	884
<i>dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>421</b>	<b>884</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>27 434</b>	<b>27 380</b>

## 4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

### ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	9	21	25
Immeubles de placement	9	574 660	478 926
Participations dans des entreprises associées	10	8 866	19 514
Autres actifs financiers	11.1	7 500	8 473
Impôts différés actifs	16	1 999	1 999
<b>Total actifs non courants</b>		<b>593 046</b>	<b>508 937</b>
Créances clients et autres débiteurs	11.2	8 436	13 006
Créances d'impôt courant	11.2		
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		31	130
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3 517	3 282
Actifs détenus en vue de la vente	11.3	3 331	1 583
<b>Total actifs courants</b>		<b>15 315</b>	<b>18 001</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>608 361</b>	<b>526 938</b>

### PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2018	31/12/2017
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	13	85 736	85 875
Primes d'émission	13	77 011	82 223
Réserves		96 634	76 674
Résultats non distribués		27 013	26 496
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>286 394</b>	<b>271 268</b>
Participations ne donnant pas le contrôle			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>286 394</b>	<b>271 268</b>
<b>Passifs</b>			
Dettes financières	14	265 176	223 047
<b>Total passifs non courants</b>		<b>265 176</b>	<b>223 047</b>
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	17	8 750	18 890
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		77	440
Autres dettes financières	14	47 145	12 403
Passifs détenus en vue de la vente		818	890
<b>Total passifs courants</b>		<b>56 790</b>	<b>32 623</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>321 966</b>	<b>255 670</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>608 361</b>	<b>526 938</b>

## 4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>27 013</b>	<b>26 496</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9	12	9
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	9	(11 307)	(11 372)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		586	764
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(2 414)	(2 628)
- Dividendes (titres non consolidés)		(6)	(54)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>13 884</b>	<b>13 215</b>
+ Coût de l'endettement financier net	14	8 114	5 477
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>21 998</b>	<b>18 692</b>
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(4 511)	(4 634)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		5 802	(3 337)
+/- Autres variations liées à l'activité		710	152
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>23 999</b>	<b>10 873</b>
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	9		
- Acquisitions d'immeubles de placement	9	(103 205)	(50 332)
+ Cession d'immeuble de placement	9	5 005	9 403
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(5 000)	
+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		13 171	1 954
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		6 085	4 038
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>(83 944)</b>	<b>(34 937)</b>
+ Augmentations de capital			
- Frais imputés sur la prime d'émission			(36)
- Achats et reventes d'actions propres		(374)	(69)
- Résultat sur actions propres			39
- Remboursements d'emprunts	14	(25 788)	(26 094)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(11 934)	(3 230)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+ Augmentation des dettes financières	14	98 638	53 075
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>60 542</b>	<b>23 685</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>597</b>	<b>(379)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>2 842</b>	<b>3 221</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>3 439</b>	<b>2 842</b>

## 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
<b>TOTAL AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2017</b>	<b>82 765</b>	<b>78 284</b>	<b>78 179</b>	<b>- 2 061</b>	<b>10 015</b>	<b>247 184</b>	<b>-</b>	<b>247 184</b>
Variations de capital	3 124	3 990				7 114		7 114
Opérations sur titres auto-détenus	- 13	- 16				- 30		- 30
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				696		696		696
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence				188		188		188
<b>Affectation du résultat 2016</b>			<b>10 015</b>		<b>- 10 015</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
Distribution de dividendes			- 10 397			- 10 397		- 10 397
Annulation PV intra-groupe								
Reclassement des dividendes sur actions propres			53			53		53
Correction AN résultat des SCI								
<b>Résultat Net</b>					<b>26 496</b>	<b>26 496</b>		<b>26 496</b>
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		- 36				- 36		- 36
Autres variations						-		-
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>85 875</b>	<b>82 222</b>	<b>77 850</b>	<b>- 1 177</b>	<b>26 496</b>	<b>271 267</b>	<b>-</b>	<b>271 267</b>
Variations de capital								-
Opérations sur titres auto-détenus	- 139	- 234				- 373		- 373
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				319		319		319
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence				102		102		102
<b>Affectation du résultat 2017</b>			<b>26 496</b>		<b>- 26 496</b>			
Distribution de dividendes		- 4 978	- 7 008			- 11 986		- 11 986
Reclassement des dividendes sur actions propres			52			52		52
<b>Résultat Net</b>					<b>27 013</b>	<b>27 013</b>		<b>27 013</b>
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations								
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>85 736</b>	<b>77 010</b>	<b>97 390</b>	<b>- 756</b>	<b>27 013</b>	<b>286 394</b>	<b>-</b>	<b>286 394</b>

## 4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

<b>NOTE 1</b>	Présentation générale et faits marquants	77
<b>NOTE 2</b>	Principes et méthodes comptables	79
<b>NOTE 3</b>	Gestion des risques	89
<b>NOTE 4</b>	Produits des activités ordinaires	90
<b>NOTE 5</b>	Charges locatives et frais de fonctionnement	90
<b>NOTE 6</b>	Charges et produits financiers	91
<b>NOTE 7</b>	Impôts sur le résultat	91
<b>NOTE 8</b>	Résultat par action	93
<b>NOTE 9</b>	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	94
<b>NOTE 10</b>	Participations dans les entreprises associées	98
<b>NOTE 11</b>	Actifs financiers	101
<b>NOTE 12</b>	Trésorerie et équivalents de trésorerie	102
<b>NOTE 13</b>	Capital social et primes d'émission	102
<b>NOTE 14</b>	Dettes financières	103
<b>NOTE 15</b>	Instruments financiers	106
<b>NOTE 16</b>	Impôts différés	106
<b>NOTE 17</b>	Fournisseurs et autres créditeurs	107
<b>NOTE 18</b>	Dividendes par action	107
<b>NOTE 19</b>	Honoraires des Commissaires aux comptes	108
<b>NOTE 20</b>	Engagements hors bilan	108
<b>NOTE 21</b>	Information relative aux parties liées	109
<b>NOTE 22</b>	Évènement post clôture	110

## 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. § 9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles)

#### Acquisitions :

- Réception par Foncière INEA, en date du 12 mars 2018, de l'immeuble de bureaux « Marseille Monticelli » situé 1, rue du Docteur Zamenhof à Marseille (13) pour un montant de 7 750 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 12 juin 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Vitrolles Hubsid » situé à Vitrolles (13), pour un montant de 9 074 milliers d'euros.
- Réception par Foncière INEA, en date du 21 juin 2018, de l'immeuble de bureaux « Nancy ARS » situé 3, boulevard Joffre à Nancy (54) pour un montant de 8 430 milliers d'euros.
- Réception par Foncière INEA, en date du 25 juin 2018, de l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé 60 et 68, rue Achard à Bordeaux (33) pour un montant de 14 812 milliers d'euros.
- Réception par Foncière INEA, en date du 28 juin 2018, de l'immeuble de bureaux « Porte du Rhône » situé 10, avenue de Poumeyrol à Caluire-et-Cuire (69) pour un montant de 10 487 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 juillet 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 16 907 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur l'ensemble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 16 722 milliers d'euros.
- Réception le 25 septembre 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Lyon Limonest » situé à Limonest (69), pour un montant de 4 487 milliers d'euros.
- Réception le 15 octobre 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Schiltigheim Wooden Park » situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3 902 milliers d'euros.
- Réception le 18 décembre 2018 par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Grenoble Presqu'île » situé à Saint-Martin-Le-Vinoux (38), pour un montant de 11 550 milliers d'euros.

#### Cessions :

##### INEA

- Cession par Foncière INEA, en date du 25 janvier 2018, des lots 203 du Bâtiment A, 501 et 507 du Bâtiment D de l'ensemble immobilier « Eurasanté », situé 250, rue Salvador Allende à Loos (59) pour un montant de 1 047 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 28 février 2018, du lot 4 de l'ensemble d'activité « Les Platanes » situé 222, rue Louis Fournier à Meaux (77) pour un montant de 247,5 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 20 juin 2018, de l'immeuble d'activité « Rennes Orson » situé 22, rue Passavent à Vern-Sur-Seiche (35) pour un montant de 3 492 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 22 juin 2018, du lot 5 de l'ensemble d'activité « Les Platanes » situé 222, rue Louis Fournier à Meaux (77) pour un montant de 200 milliers d'euros.
- Cession en date du 12 juillet 2018, du lot n° 1 de l'ensemble d'activité « Les Platanes » situé 222, rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros.
- Cession en date du 18 décembre 2018, du lot n° 7 de l'ensemble d'activité « Les Platanes » situé 222, rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 210 milliers d'euros.

**OPCI**

- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 5 janvier 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Corbas, pour un montant de 2 420 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Limoges, respectivement en date du 7 mars 2018 et du 29 mars 2018, des immeubles de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Chassieu et Genas, pour un montant total de 7 160 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 20 mars 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Semoy, pour un montant de 640 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Toulouse Capitouls, en date du 23 mars 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Bordeaux, pour un montant de 5 519 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 24 avril 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Bordeaux, pour un montant de 2 250 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Nantes, en date du 31 mai 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à La Chapelle-sur-Erdre, pour un montant de 14 659 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Marseille, en date du 29 juin 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Gabes, pour un montant de 20 250 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Toulouse Capitouls, en date du 5 septembre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Toulouse pour un montant de 11 800 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Couderc, en date du 5 septembre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Toulouse pour un montant de 1 500 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Villebon, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Villebon pour un montant de 6 175 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Coignières pour un montant de 3 900 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Bureaux, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Montigny pour un montant de 600 milliers d'euros.

**Actifs détenus en vue de la vente :**

- Levée d'option du locataire en 2017 pour l'acquisition du lot 9 de l'ensemble immobilier « Les Platanes » à Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros.
- Acceptation par Foncière INEA en novembre 2018 d'une offre d'acquisition portant sur l'immeuble Aix Victoire pour un montant de 3 170 milliers d'euros.

**Opérations en capital**

(cf. § 13 – Capital social et prime d'émission) : Aucune modification au cours de l'exercice.

**Autres opérations de financement**

(cf. § 14 – Dettes financières) :

**Souscriptions :**

- Mise à disposition le 21 février 2018, sur décision du Président du Conseil d'administration du 16 février 2018, d'un placement privé sous forme d'un Euro PP « Green » de 100 000 milliers d'euros composé :
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 30 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024,
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 34 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025,
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 18 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024,
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 16 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025 ;
- Corporate long terme (pool bancaire) :
  - Signature le 26 novembre 2018 d'une lettre-avenant pour augmentation du montant maximal du crédit à 100 000 milliers d'euros (activation de la ligne « uncommitted » de 20 000 milliers d'euros). L'encours utilisé s'élève au 31 décembre 2018 à 46 000 milliers d'euros ;
- Octroi par Flex Park d'un financement à 2 ans consenti à la société FAP Aménagement (Groupe ALSEI) en vue de porter la charge foncière d'un projet de type Innovespace à venir. Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire de 5 000 milliers d'euros (libéré à hauteur de 4 000 milliers d'euros le 4 juillet 2018 et de 1 000 milliers d'euros le 15 octobre 2018) émis par la SAS FAP Aménagement et à échéance du 30 juin 2020, garanti par la société ALSEI. Cet emprunt obligataire est assorti de BSA qui, exercés, permettraient à Flex Park de prendre une participation jusqu'à 40 % du capital de la société FAP Aménagement.

### Remboursements :

- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 25 janvier 2018 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 890 milliers d'euros suite à la vente de lots de l'immeuble de Loos.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 28 février 2018 de l'emprunt corporate BECM pour un montant de 3 000 milliers d'euros suite à l'émission de l'EURO PP « Green ».
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 20 juin 2018 de l'emprunt BRED Rennes Orson pour un montant de 1 734 milliers d'euros, suite à la cession de cet actif.

### Opérations de Couverture :

Aucun nouveau contrat de couverture n'a été souscrit au cours de la période.

### Évolution du Périmètre de consolidation :

Évolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

Transmission Universelle de Patrimoine de 8 SCI mentionnées ci-dessus à l'OPCI Bagan Immo Régions en date du 28 décembre 2018 :

- SCI Bagan Toulouse Capitouls ;
- SCI Bagan IDF Bureaux ;
- SCI Bagan IDF Activité ;
- SCI Bagan Marseille ;
- SCI Bagan Nantes ;
- SCI Bagan Limoges ;
- SCI Bagan Lyon ;
- SCI Couderc.

## 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](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 principes comptables au 31 décembre 2018 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- IFRS 9 Instruments financiers qui établit des principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers.  
À ce titre, l'ensemble des actifs financiers ont été analysés au regard des deux critères d'IFRS 9 (modèle de gestion et collecte des flux de trésorerie contractuels).  
Compte tenu de la nature des actifs financiers de la Société, il n'y a pas eu d'impact en terme de classement ni d'évaluation de ces actifs.

Pour la dépréciation des actifs financiers nous avons notamment analysé par nature de flux nos créances. En ce qui concerne les créances locatives nous avons choisi la méthode simplifiée pour estimer les pertes de crédit attendues à maturité. Les pertes ainsi estimées étant très peu significatives, nous n'avons pas modifié notre pratique.

En ce qui concerne les passifs financiers, IFRS 9 ne modifie pas leur classement au bilan ni leur évaluation. Nous n'avons pas eu de renégociation de dettes qui aurait nécessité un retraitement rétrospectif en compte de résultat.

Pour les couvertures de taux des emprunts, l'option retenue est de conserver les modalités prévues par IAS 39, IFRS 9 n'a donc pas eu d'impact sur la définition des couvertures ni sur leur évaluation.

- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients, qui régit désormais les règles de reconnaissance du revenu et qui remplace notamment la norme IAS 18, Produits des activités ordinaires. Les contrats conclus par Foncière INEA étant des contrats de locations simples ne comprenant pas de composante financière, ni d'éléments variables ou d'incertitude affectant le montant du loyer, IFRS 15 n'a pas eu d'incidence sur les modalités de comptabilisation des produits.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le groupe Foncière INEA ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes.

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 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 2018 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- IFRS 16 Contrat de location est d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette norme remplace IAS 17 et tous les autres textes y afférents tels IFRIC 4, SIC 15 et 27.

la Société a procédé au recensement des contrats dont elle est bénéficiaire/preneuse et à l'évaluation de l'application de cette norme. Les conséquences de cette norme sont peu significatives au regard du faible nombre de contrats de location qualifiés de « location simple selon IAS 17 » conclus par le groupe Foncière INEA et du peu d'impact de la norme s'agissant de la comptabilisation des contrats qualifiés de « location financement » selon IAS 17.

Pour les bailleurs, les modèles de location simple et location-financement actuels conservant une comptabilisation substantiellement inchangée, la norme n'impacte pas la comptabilisation au bilan.

Foncière INEA n'a pas opté pour une anticipation de l'application de cette norme.

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

### 2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de 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 15 mars 2019.

### 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.

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. 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.

Aucun regroupement d'entreprise lors de l'exercice 2018.

### ***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.

Aucun regroupement d'actif et de passif sur l'exercice 2018.

## LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

Sociétés	Siège social	31/12/18		31/12/17	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIÈRE INEA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	100 %	IG <sup>(1)</sup>	100 %
SCI PA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	99 %	IG <sup>(1)</sup>	99 %
SCI ALPHA	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	100 %	IG <sup>(1)</sup>	100 %
SAS FLEX PARK	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	100 %	IG <sup>(1)</sup>	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 LYON BRON	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 LYON STELLA	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 ORLÉANS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI LIMOGES	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI MARSEILLE	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI NANTES	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI COUDERC	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

NA : non applicable.

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

#### 2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur 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-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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2011, Foncière INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

**Juste valeur selon IFRS 13**

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'édictées par IFRS 13.

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

Au 31 décembre 2018, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/18	31/12/17
BNP Paribas Real Estate Valuation	51 %	52 %
Crédit Foncier Expertise	49 %	48 %

Elles ont porté sur les l'ensemble du parc immobilier livré de Foncière INEA ainsi que sur les immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue au premier semestre 2019.

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 es immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, son taux de vacances, 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 5,06 % et 8,46 % (elle était comprise entre 5,12 % et 8,39 % au 31/12/2017) ;
- le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,43 % (contre 6,55 % en 2017). Il est en moyenne de 6,39 % (contre 6,49 % en 2017) sur le périmètre bureaux et de 6,61 % (contre 6,80 % en 2017) 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 0,77 %. 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 encours immobilisés au 31 décembre 2018 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2019.

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 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre à brève échéance ;
- les actifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IFRS 9.
- les instruments de dettes non basiques ;
- les instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par résultat par défaut (qui ne sont pas détenus à des fins de transaction).

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur en date de comptabilisation initiale comme en date d'arrêté. Les variations de juste valeur de la période, les intérêts, dividendes, gains ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat » à l'exception des actifs financiers de dettes non basiques dont les intérêts sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts ».

### 2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés en application d'IFRS 15 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.

#### Revenus locatifs

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 des immeubles de placements (IAS 40)

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents aux biens sont transférés à l'acheteur.

Les profits ou pertes de la cession d'un immeuble de placement détenu en propre doivent être déterminés par différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif. La date de sortie de l'immeuble de placement cédé est la date à laquelle l'acquéreur acquiert le contrôle, selon les dispositions de la norme IFRS 15, c'est-à-dire la date à laquelle l'obligation de performance est satisfaite.

#### Autres revenus des activités ordinaires liées à un contrat selon IFRS 15

Le montant du prix de la transaction est reconnu en revenu lorsque « l'obligation de performance » est satisfaite, c'est-à-dire lorsque le client obtient le contrôle de l'actif.

#### Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

#### Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

### 2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées s'il y a perte de valeur.

En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la Société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

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

### 2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créditeurs, et des placements de trésorerie.

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. À chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'ensemble des constituants de la trésorerie présentée au bilan.

### 2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

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.

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2018.

### 2.2.8 Résultat par action

#### *Résultat par action*

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net – part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

#### *Résultat net dilué par action*

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

### 2.2.9 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires, d'emprunts bancaires amortissables, et des passifs liés aux contrats de location-financement. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23R (cf. 2.2.10. ci-dessous).

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

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

### 2.2.10 Coûts d'emprunts

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

### 2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

Foncière INEA développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant :

- des swaps de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de 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. § 15)

##### **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.

### 2.2.12 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.

**2.2.13 Provisions**

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
2. et 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<sup>er</sup> 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 2018.

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

**Impôt de sortie**

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

**Tableau de résultat global**

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

**2.2.14 Fournisseurs et autres créditeurs**

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti.

Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

S'agissant 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 2018.

La trésorerie disponible au 31 décembre 2018 (3 millions d'euros) et le solde disponible du principal crédit corporate contracté (54 millions d'euros) permettent au Groupe d'assurer ses engagements jusqu'à fin mai 2019.

Le besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 est notamment lié à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours (cf note 20.2).

La Société aura recours à des moyens de financement habituels pour faire face à ce besoin : renforcement de ses fonds propres, mise en place d'une ligne de revolving credit facility et de crédits hypothécaires ou arbitrages d'actifs.

#### 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'IFRS 9 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 2,53 %.

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 couverts 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 38 439 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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>	31/12/2018	31/12/2017
Moins d'1 an	29 185	25 744
De 1 à 5 ans	56 294	48 742
Plus de 5 ans	6 219	5 792
<b>PAIEMENTS MINIMAUX</b>	<b>91 698</b>	<b>80 277</b>

## NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Charges locatives refacturées	(9 557)	(8 259)
Charges non refacturées	(1 792)	(1 748)
Frais de fonctionnement	(5 749)	(5 081)
<i>dont frais généraux</i>	<i>(790)</i>	<i>(465)</i>
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	<i>(3 416)</i>	<i>(2 964)</i>
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	<i>(602)</i>	<i>(634)</i>
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	<i>(420)</i>	<i>(361)</i>
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	<i>(313)</i>	<i>(200)</i>
<i>dont frais bancaires</i>	<i>(72)</i>	<i>(64)</i>
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	<i>(65)</i>	<i>(252)</i>
<i>dont jetons de présence</i>	<i>(71)</i>	<i>(80)</i>
<i>dont frais sur levée d'option crédit bail immobilier</i>	<i>0</i>	<i>(61)</i>
<b>TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>(17 098)</b>	<b>(15 088)</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Rémunération des placements	394	249
<b>SOUS/TOTAL</b>	<b>394</b>	<b>249</b>
Part inefficace sur instruments de couverture		0
Variation de juste valeur des dérivés	(39)	(79)
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	(7)	(8)
Intérêts sur emprunts bancaires	(8 068)	(5 584)
<b>SOUS/TOTAL</b>	<b>(8 114)</b>	<b>(5 671)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(7 720)</b>	<b>(5 422)</b>

## NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat avant impôt	27 013	26 496
Impôt théorique calculé au taux légal de 33,33 %	(9 004)	(8 832)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	9 004	8 832
Actif d'impôt non activé		
<b>Impôt effectif</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	0
<b>Charges ou produits d'IS en compte de résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
<b>Charges ou produits d'IS en compte de résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.2 Le régime fiscal des SIIC

### Le statut des SIIC

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier, Foncière INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> 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 Lyon Bron, 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 Régions 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, 70 % 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 exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

### Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (« exit tax ») calculé au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 16,5 %. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

### 7.3 Présentation de l'impôt de sortie

Les sociétés de Foncière INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, sont redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes.

L'impôt de 16,5 % s'appliquera sur cette base.

## NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

### Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires</b>	<b>27 013</b>	<b>26 496</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 958 048	5 873 118
Résultat de base par action (en €/action)	4,53	4,51

### 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>	31/12/2018	31/12/2017
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	27 013	26 496
Ajustements par type d'actions dilutives		
<b>Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)</b>	<b>27 013</b>	<b>26 496</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 958 048	5 873 118
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
<b>Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué</b>	<b>5 958 048</b>	<b>5 873 118</b>
Résultat dilué par action (en €/action)	4,53	4,51

## NOTE 9 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

L'évaluation de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement a été catégorisée de niveau 3 au vu des données utilisées au titre des techniques d'évaluation.

Au 31 décembre 2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<b>Au 01/01/18 (Juste valeur) (1)</b>	<b>81 896</b>	<b>383 272</b>	<b>13 758</b>	<b>478 926</b>	<b>25</b>
<b>À l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>81 919</b>	<b>358 572</b>	<b>13 814</b>	<b>454 305</b>	<b>165</b>
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	12 306	50 171	31 442	93 919	7
Diminutions (2)	(1 330)	(5 191)	(2 142)	(8 663)	
<b>À la clôture 31 décembre 18 – (valeurs brutes)</b>	<b>92 895</b>	<b>403 552</b>	<b>43 114</b>	<b>539 561</b>	<b>172</b>
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2017 (+)		9 410		9 410	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2017 (-)		(2 475)		(2 475)	
Juste Valeur N suite au reclassement des encours en N-1		2 422		2 422	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		1 950		1 950	
<b>Variation de JV au 31 décembre 2018 (3)</b>	<b>0</b>	<b>11 307</b>	<b>0</b>	<b>11 307</b>	<b>0</b>
Variation de Juste Valeur actifs cédés en 2018 (-) (4)		848		848	
Juste Valeur des actifs détenus en vue de la vente (5)		(1 677)		(1 677)	
Cumul amortissements au 01/01/18					(140)
Dotations (6)					(11)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(151)
<b>À la clôture au 31/12/2018 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>92 872</b>	<b>438 730</b>	<b>43 058</b>	<b>574 660</b>	<b>21</b>

En ce qui concerne les principales augmentations :

- Livraisons de l'exercice (Foncière INEA) :
  - Le 12 mars 2018, immeuble de bureaux « Marseille Monticelli » situé à Marseille (33) pour un montant 7 746 milliers d'euros en valeur brute,
  - Le 21 juin 2018, immeuble de bureaux « Nancy ARS » situé à Nancy (54) pour un montant de 8 430 milliers d'euros en valeur brute,
  - Le 25 juin 2018, immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 14 812 milliers d'euros en valeur brute,
  - Le 28 juin 2018, immeuble de bureaux « Les Portes du Rhône » situé à Caluire-et-Cuire (69), pour un montant de 10 487 milliers d'euros en valeur brute,
  - Le 25 septembre 2018, immeuble de bureaux « Lyon Limonest » situé à Limonest (69), pour un montant de 4 487 milliers d'euros en valeur brute,
  - Le 15 octobre 2018, immeuble de bureaux « Schiltigheim Wooden Park » situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3 902 milliers d'euros en valeur brute,
  - Le 18 décembre 2018, immeuble de bureaux « Grenoble Presqu'île » situé à Saint-Martin-Le-Vinoux (38), pour un montant de 11 560 milliers d'euros en valeur brute ;
- Immobilisations en cours (en VEFA, CPI ou sous promesse) au 31 décembre 2018 :
  - Immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx-En-Velin (69), pour un montant de 6 984 milliers d'euros en valeur brute,
  - Immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 5 126 milliers d'euros en valeur brute,
  - Immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 7 305 milliers en valeur brute,
  - Immeubles de bureaux « Nantill Extension » situés à Nantes (44), pour un montant de 5 877 milliers en valeur brute,
  - Immeuble de bureaux « Vitrolles Hubsid » situé à Vitrolles (13), pour un montant de 3 667 milliers en valeur brute,

- Immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 5 078 milliers en valeur brute ;
- Immeuble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 5 025 milliers en valeur brute,
- Immeuble de bureaux « Nantes Well'com » situé à Saint-Herblain (44), pour un montant de 1 035 milliers en valeur brute,
- Immeuble à usage d'activité, situé à Taverny (95), 2, rue Marie Sklodowska, pour un montant de 389 milliers en valeur brute,
- Immeuble à usage d'activité, situé à Romainville (93), chemin Latéral, pour un montant de 228 milliers en valeur brute.

En ce qui concerne les principales diminutions :

- Cession en date du 25 janvier 2018, des lots 501 et 507 de l'immeuble d'activité « Eurasanté D » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 712 milliers d'euros en valeur brute ;
- Cession en date du 25 janvier 2018, du lot 203 de l'immeuble d'activité « Eurasanté A » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 335 milliers d'euros en valeur brute ;
- Cession en date du 28 février 2018, du lot n° 4 de l'immeuble d'activités « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 247,5 milliers d'euros en valeur brute ;
- Cession en date du 20 juin 2018, de l'immeuble d'activités « Rennes Orson » situé rue Passavent à Vern-sur-Seiche (35), pour un montant de 3 492 milliers d'euros en valeur brute.
- Cession en date du 22 juin 2018, du lot n° 5 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 milliers d'euros en valeur brute ;
- Cession en date du 12 juillet 2018, du lot n° 1 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros en valeur brute ;
- Cession en date du 28 décembre 2018, du lot n° 7 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 210 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 2018.

**Au 31 décembre 2017**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<b>Au 01/01/17 (Juste valeur) (1)</b>	<b>75 562</b>	<b>345 574</b>	<b>2 638</b>	<b>423 774</b>	<b>26</b>
<b>À l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>75 585</b>	<b>330 683</b>	<b>2 638</b>	<b>408 906</b>	<b>156</b>
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	8 495	35 858	55 564	99 917	9
Diminutions (2)	(2 161)	(7 969)	(44 388)	(54 518)	
<b>À la clôture 31 décembre 17 – (valeurs brutes)</b>	<b>81 919</b>	<b>358 572</b>	<b>13 814</b>	<b>454 305</b>	<b>165</b>
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	
<b>Variation de JV au 31 décembre 2017 (3)</b>	<b>0</b>	<b>11 428</b>	<b>(56)</b>	<b>11 372</b>	<b>0</b>
Variation de Juste valeur des actifs cédés en 2017 (-) (4)		45		45	
Juste Valeur des actifs détenus en vue de la vente (5)		(1 664)		(1 664)	
Cumul amortissements au 01/01/17					(130)
Dotations (6)					(10)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(140)
<b>À la clôture au 31/12/2017 (Juste valeur)</b>					
<b>(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>81 896</b>	<b>383 272</b>	<b>13 758</b>	<b>478 926</b>	<b>25</b>

**TABLEAU DE RACCORDEMENT DU PATRIMOINE (EXPERTISE EXTERNE/SITUATION COMPTABLE)**

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) entrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que celle-ci peut être déterminée de façon fiable et sur une base continue.

Foncière INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois. À chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dont la livraison doit intervenir sous 6 mois font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	261 500	242 230
Expertises Crédit Foncier Expertise (CFE)	272 400	225 470
<b>Retraitements pour cessions en cours/fin de semestre</b>	<b>- 3 657</b>	<b>- 2 268</b>
<b>Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues</b>	<b>530 243</b>	<b>465 432</b>
<b>Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois</b>		
> Schiltigheim	0	- 44
> Wooden Park Mérignac	8 201	
> Saint-Jean-d'Ilac (extension)	2 105	
> Vitrolles Hubsidie	3 591	
> Lyon Silk	7 763	
<b>VEFA livraisons &lt; 6 mois</b>	<b>21 660</b>	<b>- 44</b>
<b>Actifs non expertisés : en cours de livraison &gt; 6 mois</b>		
> Toulouse Blagnac	5 126	2 054
> Nantes Celestin C	5 877	2 290
> Wooden Park		4 209
> Marseilles Monticelli		1 551
> Bordeaux N2		745
> Lyon Silk		2 688
> Strasbourg vision	5 078	
> Toulouse Basso Cambo	5 024	
> Nantes Well'com	1 035	
> Taverny	389	
> Romainville	228	
<b>Actifs livraisons &gt; 6 mois</b>	<b>22 757</b>	<b>13 537</b>
<b>Immeubles de placement au bilan en IFRS</b>	<b>574 660</b>	<b>478 926</b>
<b>Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS</b>	<b>3 332</b>	<b>1 583</b>
<b>Totaux au bilan en IFRS</b>	<b>577 992</b>	<b>480 509</b>

Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30/06/19 :

- Lyon Silk ;
- Mérignac Wooden Park ;
- Vitrolles hubsidie ;
- Saint-Jean-d'Ilac extension (Flex Park).

La réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 11 décembre 2018 en présence des deux experts et du Président du Comité d'audit

VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Expertise	434 527	369 663
Actifs non livrés	44 461	13 492
<b>Total Bureau</b>	<b>478 988</b>	<b>383 155</b>
Expertise	95 672	95 771
Actifs non livrés	0	0
<b>Total Activité</b>	<b>95 672</b>	<b>95 771</b>
<b>Valeur des Immeubles de placement au bilan</b>	<b>574 660</b>	<b>478 926</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
<b>1<sup>er</sup> janvier 2017</b>	<b>423 774</b>	<b>40 581</b>	<b>464 355</b>
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	44	(634)	(590)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente	(1 664)		(1 664)
<b>Total au 31 décembre 2017</b>	<b>478 926</b>	<b>32 294</b>	<b>511 220</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>478 926</b>	<b>32 294</b>	<b>511 220</b>
Variation des valeurs brutes	85 256	(21 289)	63 967
Variation de la juste valeur	11 305	1 270	12 575
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	849	(2 183)	(1 334)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente	(1 676)		(1 676)
<b>Total au 31 décembre 2018</b>	<b>574 660</b>	<b>10 092</b>	<b>584 752</b>

Résultat des cessions d'actifs

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Prix de cession	5 402	9 994
Juste valeur des immeubles cédés	5 309	10 087
Frais de cession des éléments cédés	(396)	(591)
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>(303)</b>	<b>(684)</b>
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	73	(81)
Juste valeur mise au rebut des composants	(357)	
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>(587)</b>	<b>(765)</b>

## NOTE 10 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

## 10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2018</b>	<b>SNC Bagan</b>	<b>OPCI Bagan Immo Régions et SCI Bagan</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>19 514</b>	<b>548</b>	<b>18 966</b>
Résultat des sociétés MEE	2 414	(3)	2 417
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)	102		102
Dividendes versés	(4 951)	(286)	(4 665)
Réduction de capital	(8 213)		(8 213)
<b>Solde au terme de l'exercice</b>	<b>8 866</b>	<b>259</b>	<b>8 607</b>

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 2018 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise 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 6 722 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2018, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 8 866 milliers d'euros, contre 19 514 milliers d'euros au 31 décembre 2017. La diminution s'explique principalement par la réduction de capital et la distribution de dividende de l'OPCI suite à la TUP de 8 SCI du groupe.

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

2018 (en milliers d'euros)	SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions										Total
	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	-			432		17 495					
Autres actifs financiers	-										
Actifs non courants	-			432		17 495					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	887			872		201					
Actifs courants	895			883		297					
JV des swaps											-
Dettes financières non courantes						5 026					
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps						5 026					
Total passifs non courants	-					5 026					
Dettes financières courantes	-										
Autres dettes courantes	104			40		184					
Total passifs courants	104			40		184					
<b>Actif net réévalué</b>	<b>791</b>			<b>1 275</b>		<b>12 582</b>					
Participation dans des entreprises associées	260			419		4 133				4 054	8 866
Chiffre d'affaires	30	940	592	550	184	1 067	866	477	22		
Résultat financier	-	- 94	- 50	- 85	- 19	- 114	- 128	- 98	- 9		
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>- 10</b>	<b>550</b>	<b>331</b>	<b>- 283</b>	<b>67</b>	<b>1 693</b>	<b>271</b>	<b>643</b>	<b>- 35</b>		
Éléments du résultat global		36	23	29	6	52	78	62	8	16	
<b>Résultat global</b>	<b>- 10</b>	<b>586</b>	<b>354</b>	<b>- 254</b>	<b>73</b>	<b>1 745</b>	<b>349</b>	<b>705</b>	<b>- 27</b>		
Résultat des sociétés mis en équivalence	- 3	181	109	- 93	22	556	89	211	- 11	1 354	2 414
Éléments du résultat global	-	12	8	10	2	17	26	20	3	5	102
Total	- 3	193	116	- 83	24	573	115	232	- 9	1 359	2 516

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	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	-	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	<b>7 625</b>	<b>3 905</b>	2 839	<b>3 408</b>	7 613	<b>12 034</b>	<b>6 489</b>	<b>2 023</b>		
Participation dans des entreprises associées	549	2 505	1 283	933	1 120	2 501	3 953	2 132	665	3 875	19 514
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>360</b>	1 539	873	<b>696</b>	809	<b>1 021</b>	1 567	1 427	445		
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		
<b>Résultat global</b>	<b>- 238</b>	<b>1 674</b>	<b>496</b>	<b>435</b>	<b>907</b>	<b>1 068</b>	<b>1 180</b>	<b>1 992</b>	<b>970</b>		
Résultat des sociétés mis en équivalence	- 78	543	130	125	291	331	358	603	310	14	2 628
<b>Éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>188</b>
Total	- 78	550	163	143	298	351	388	654	319	327	2 816

## NOTE 11 ACTIFS FINANCIERS

### 11.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Créances rattachées aux participations <sup>(1)</sup>	2 368	8 208
Autres actifs financiers à la JVR <sup>(2)</sup>	5 132	265
<b>TOTAL</b>	<b>7 500</b>	<b>8 473</b>

(1) La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances effectuées, par Foncière INEA, aux SCI mises en équivalence pour - 6 075 milliers d'euros.

(2) La variation de ce poste provient, essentiellement de la souscription par Flex Park d'un emprunt obligataire émis par la SAS FAP Aménagement de 5 000 milliers d'euros.

### 11.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients	2 085	1 695
Produits à recevoir	161	60
Fournisseurs débiteurs	1 130	984
Avances sur charges locatives et compte de gérance	327	617
Charges constatées d'avance	2 056	2 035
Autres créances d'exploitation	501	645
Créances sur l'État - TVA	2 176	6 970
<b>SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS</b>	<b>8 436</b>	<b>13 006</b>
Carry back		
Créances sur l'État - Acomptes d'IS		
<b>SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>8 436</b>	<b>13 006</b>

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 et SCI Alpha au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la dépréciation du poste client était de 51 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 58 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2018. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 11 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 97 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Les créances sur l'état comprennent un crédit de TVA de 1 533 milliers d'euros pour Foncière INEA.

### 11.3 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2018, il existe des actifs détenus en vue de la vente un montant brut de 3 340 milliers d'euros dont 9 milliers d'euros de frais de cession.

Ces actifs concernent le lot Aix Victoire et un lot de Meaux Platanes.

## NOTE 12 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs mobilières de placement	625	983
Disponibilités	2 892	2 299
Autres		
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>3 517</b>	<b>3 282</b>

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>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>3 517</b>	<b>3 282</b>
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(77)	(440)
Variation de juste valeur		
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>3 440</b>	<b>2 842</b>

## NOTE 13 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Capital social en valeur nominale	86 243	86 243
• actions propres	(507)	(368)
<b>Capital social</b>	<b>85 736</b>	<b>85 875</b>
Prime d'émission	77 011	82 223
<b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b>	<b>162 747</b>	<b>168 098</b>
Nombre d'actions (hors actions propres)	5 958 048	5 967 683
<b>Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)</b>	<b>5 958 048</b>	<b>5 873 118</b>

Au 31 décembre 2018, toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 35 210 au 31 décembre 2018 (25 575 actions au 31 décembre 2017), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 5 993 258.

**NOTE 14 DETTES FINANCIÈRES**

(en milliers d'euros)	01/01/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2018
Emprunts et instruments de couverture	218 472	105 388 <sup>(1)</sup>	- 16 006 <sup>(2)</sup>	- 46 629 <sup>(3)</sup>	261 225
Dépôts reçus	4 575	1 090	- 380	- 1 334	3 951
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT</b>	<b>223 047</b>	<b>106 478</b>	<b>- 16 386</b>	<b>- 47 963</b>	<b>265 176</b>
Emprunts et autres dettes financières associés	13 293		- 13 293 <sup>(2)</sup>	47 963	47 963
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT</b>	<b>13 293</b>	<b>-</b>	<b>- 13 293</b>	<b>47 963</b>	<b>47 963</b>

(1) Augmentation : dont notamment souscriptions sur l'exercice :

- Emprunt obligataire Euro PP 2024 pour 30 500 milliers d'euros ;
- Emprunt obligataire Euro PP 2025 pour 34 500 milliers d'euros ;
- Emprunt corporate Euro PP 2024 pour 18 500 milliers d'euros ;
- Emprunt corporate Euro PP 2025 pour 16 500 milliers d'euros ;
- Intérêts courus Emprunts pour 3 489 milliers d'euros (dont 2 420 milliers d'euros pour Euro PP)

(2) Diminution : dont notamment les remboursements anticipés sur l'exercice et la variation du crédit revolving :

- Variation du crédit revolving corporate LCL pour 8 000 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé du crédit corporate BECM pour 3 000 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé de l'emprunt BRED Rennes Orson pour 1 734 milliers d'euros.

(3) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes – Correspond notamment à l'arrivée à échéance de l'emprunt obligataire Euro PP 2019, émis en 2013 pour 30 300 milliers d'euros, d'échéance juin 2019.

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

**Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières**

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	- 30 132	- 64 583	340	- 64 923	- 94 715
Emprunts corporate	53	- 79 745	- 44 790	-34 955	- 79 692
Emprunts hypothécaires	- 12 916	- 116 301	- 89 204	- 27 098	- 129 218
Autres dettes financières	- 4 968	- 4 547	- 3 782	- 765	- 9 516
Dettes financières	- 47 963	- 265 177	- 137 436	- 127 740	- 313 140

### Covenant clauses au 31 décembre 2018

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 entre le capital restant dû des financements net de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine.

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	31/12/18
LTV	< 55 %	50,5 %
DSCR	> 1,2	1,4
ICR	> 2,0	3,7

Au 31 décembre 2018 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 273 001 milliers d'euros au 31 décembre 2018 (141 906 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Capital	215 612	223 047
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	21 686	11 050
<b>TOTAL</b>	<b>237 298</b>	<b>234 097</b>

### Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Capital	42 995	12 403
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	6 210	3 969
<b>TOTAL</b>	<b>49 205</b>	<b>16 372</b>

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2008 et 2018 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 CAP dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces swaps et Cap couvrent un encours de 92 107 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 103 509 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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 7 milliers d'euros.
- ces Cap 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 39 milliers d'euros.

### Décomposition des emprunts courants et non courants :

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 313 139 milliers d'euros (236 340 milliers d'euros en 2017).

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	148 674	49 %	49 %
Dettes à taux variable	155 035	51 %	
<i>dont couverte</i>	92 107	59 %	30 %
<i>dont non couverte</i>	62 928	41 %	
<b>CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS</b>	<b>303 709</b>	<b>97 %</b>	<b>79 %</b>
Intérêts courus	3 489	1 %	
Dépôts	5 284	2 %	
Swap	657	0 %	
<b>DETTE TOTALE</b>	<b>313 139</b>	<b>100 %</b>	

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 261 737 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 220 205 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2018 s'élève à 148 674 milliers d'euros contre 49 874 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2018 s'élève à 155 035 milliers d'euros contre 180 113 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Les échéances des emprunts, pour leurs parts non courantes, se présentent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Entre 1 et 5 ans	137 436	163 593
Plus de 5 ans	127 740	59 454
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT</b>	<b>265 176</b>	<b>223 047</b>

### Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts contre le risque de taux à hauteur de 79 % contre 65 % au 31 décembre 2017.

## NOTE 15 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2018			Classe comptable	Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation		
<b>Actifs non courants</b>					
Créances rattachées aux participations	2 368	2 368	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	5 132	5 132	Niveau 3	Résultat	Oui
<b>Actifs courants</b>	<b>11 983</b>	<b>11 983</b>			
Clients et autres débiteurs	8 436	8 436	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeurs – contrepartie résultat	30	30	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 517	3 517	Niveau 2		Non
<b>Passifs non courants</b>	<b>265 176</b>				
Dettes financières	265 176	(1)	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	657	657	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
<b>Passifs courants</b>	<b>55 972</b>				
Fournisseurs et autres créditeurs	8 750	8 750	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	77	77	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	47 145	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
<b>Passifs détenus en vue de la vente</b>	<b>818</b>	(1)	<b>Niveau 2</b>		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 266 737 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 230 194 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## NOTE 16 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>1 999</b>	<b>1 999</b>
<b>Enregistré au compte de résultat</b>		
Reprise d'impôt différé	0	0
Impôt différé actif de l'exercice		
<b>Enregistré en capitaux propres</b>		
Reprise d'impôt différé		
<b>À LA CLÔTURE</b>	<b>1 999</b>	<b>1 999</b>

## NOTE 17 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	2 527	3 240
Dettes fiscales et sociales	456	355
Autres dettes diverses	4 085	2 446
Produits constatés d'avance	0	1
Dettes sur immobilisations	1 682	12 847
<b>TOTAL</b>	<b>8 750</b>	<b>18 889</b>

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>	31/12/2018	31/12/2017
Moins d'un an	8 750	18 889
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS</b>	<b>8 750</b>	<b>18 889</b>

## NOTE 18 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2018 au titre de l'exercice 2017 pour un montant de 11 986 milliers d'euros (moins la part de 52 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

<i>(en euros)</i>	2018	2017	2016
Dividende net par action	2,00	1,80	1,65

## NOTE 19 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
<b>Audit :</b>				
Honoraires de certification des comptes <sup>(1)</sup>	100 000		85 000	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>100 000</b>	<b>95 %</b>	<b>85 000</b>	<b>100 %</b>
<b>Honoraires SACC :</b>				
Acomptes sur dividendes <sup>(2)</sup>	5 000		-	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5 000</b>	<b>5 %</b>	<b>-</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>105 000</b>	<b>100 %</b>	<b>85 000</b>	<b>100 %</b>

(1) Dont 170 000 € pour Foncière INEA et 15 000 € pour Flex Park

(2) Dont 5 000 € pour Flex Park

## NOTE 20 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 20.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/18	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	NA	95 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	206 294	126 183
• Immeubles non livrés		

\* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 126 183 milliers d'euros au 31 décembre 2018 (140 601 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

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.

## 20.2 Autres engagements donnés

### INEA

Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2018 s'élève à 61 918 milliers d'euros.

#### Promesse de vente

- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Well'com » situé à Saint-Herblain (44), pour un montant de 20 697 milliers d'euros.

### SCI PA

- Néant

### SCI ALPHA

- Néant

### FLEX PARK

#### Promesse de vente

- Signature le 4 octobre 2018, d'une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement avec la SCCV INNOVSPACE ROMAINVILLE portant sur un immeuble à usage d'activité, situé à Romainville (93), chemin Latéral.

Le montant de la vente s'élève à 9 467 milliers d'euros.

- Signature le 27 mars 2018, d'une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement avec la SCCV INNOVSPACE TAVERNY portant sur un immeuble à usage d'activité, situé à Taverny (95), 2, rue Marie Sklodowska. Le montant de la vente s'élève à 6 475 milliers d'euros.

## 20.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

Sociétés	Actifs	Hypothèque En cours
		(en milliers d'euros)
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet – Atrium C	1 277
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes – Sergent Traire	622

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.

## 20.4 Engagements reçus

- 54 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2018 liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- Promesse de vente du lot 9 de Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros.
- Promesse de vente de l'immeuble Aix Victoire pour un montant de 3 170 milliers d'euros.

## NOTE 21 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 7 500 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 3 416 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 524 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 21 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 77 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 71 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'est versée aux Administrateurs et aux dirigeants sur le semestre.

Les membres du Conseil d'administration sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société Foncière INEA.

**NOTE 22 ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE**

---

Néant.

**4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

---

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

92230 Gennevilliers

**OPINION**

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 2018, 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.

**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 janvier 2018 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.

**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.

## ÉVALUATION ET RISQUE DE PERTE DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

### Risque identifié

Au 31 décembre 2018, la valeur des immeubles de placement s'élève à 578,0 millions d'euros, incluant les immeubles disponibles à la vente, soit près de 95% de l'actif consolidé de Foncière INEA.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à la norme comptable applicable, 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. Les experts immobiliers indépendants auxquels Foncière INEA a fait appel sont BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

La valorisation des immeubles de placement 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 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,
- Réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et d'apprécier la conformité de la méthodologie d'évaluation avec les principes comptables, et la cohérence des hypothèses retenues avec les caractéristiques propres à chaque immeuble et les données de marché (notamment les taux de rendement),
- Comparaison, pour une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données de marché et les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement,
- Appréciation 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 aux comptes consolidés,
- Appréciation du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

### Risque identifié

Comme précisé dans la note 3 de l'annexe, le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La trésorerie disponible au 31 décembre 2018 (3 millions d'euros) et le solde disponible du principal crédit corporate contracté (54 millions d'euros) permettent au Groupe d'assurer ses engagements jusqu'à fin mai 2019.

Le besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 est notamment lié à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours (cf note 20.2 de l'annexe).

La Société aura recours à des moyens de financement habituels pour faire face à ce besoin : renforcement de ses fonds propres, mise en place d'une ligne de revolving credit facility et de crédits hypothécaires ou arbitrages d'actifs.

Compte tenu du niveau de la trésorerie du groupe au 31 décembre 2018, et du fait que le financement du besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 dépend des mesures décrites ci-dessus, nous considérons le risque de liquidité comme un point clé de l'audit.

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

Nous avons obtenu une compréhension du processus mis en place par la direction du Groupe pour l'établissement de ses prévisions de trésorerie et apprécié le caractère raisonnable de ces prévisions au regard de notre connaissance de l'activité du Groupe, des contrats de financements existants et des échéances relatives aux contrats de VEFA.

Nous avons pris connaissance des différentes mesures envisagées par le Groupe pour financer le besoin en fonds de roulement estimé, et obtenu la documentation relative à ces mesures.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires 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.

## 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 votre 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 2018, le cabinet KPMG S.A. était dans la 13<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 21<sup>ème</sup> année, dont 13 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## 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.

## 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 au Comité d'audit un rapport 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, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées 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, qu'il nous appartient de décrire 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 Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 18 mars 2019

Les Commissaires aux comptes,

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Fabrice Bricker

**KPMG SA**  
Sandie Tzinmann



# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018 (RFA)

# 5

## **5.1 COMPTE DE RÉSULTAT** (RFA) 116

---

## **5.2 BILAN** (RFA) 117

---

ACTIF 117

PASSIF 118

## **5.3 NOTES ANNEXES** (RFA) 119

---

## **5.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS** 134

---

5.4.1 Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2018 134

5.4.2 Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2018 135

5.4.3 Relations entre la société mère et ses filiales 135

## **5.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX** 135

---

## 5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA

<i>(en euros)</i>	2018	2017	%
Vente de marchandises			
Production vendue	31 700 056	27 419 285	15,61
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	2 304 188	1 650 493	39,61
<b>Produits</b>	<b>34 004 245</b>	<b>29 069 778</b>	<b>16,97</b>
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	16 257 234	13 616 552	19,39
<b>Consommations marchandises &amp; MAT</b>	<b>16 257 234</b>	<b>13 616 552</b>	<b>19,39</b>
<b>MARGES SUR MARCHANDISES &amp; MAT</b>	<b>17 747 011</b>	<b>15 453 225</b>	<b>14,84</b>
Impôts, taxes et vers assim.	165 291	135 042	22,40
Salaires et Traitements			
Charges sociales	12 890	22 650	(43,09)
Amortissements et provisions	9 376 264	7 983 795	17,44
Autres charges	96 769	266 575	(63,70)
<b>Total</b>	<b>9 651 214</b>	<b>8 408 061</b>	<b>14,79</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8 095 797</b>	<b>7 045 164</b>	<b>14,91</b>
Produits financiers	6 430 815	2 936 591	118,99
Charges financières	7 079 094	4 091 061	73,04
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(648 279)</b>	<b>(1 154 471)</b>	<b>(43,85)</b>
Opérations en commun	286 024	61 572	364,54
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>7 733 541</b>	<b>5 952 266</b>	<b>29,93</b>
Produits exceptionnels	5 401 508	10 214 743	(47,12)
Charges exceptionnelles	5 482 200	8 844 948	(38,02)
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(80 692)</b>	<b>1 369 795</b>	<b>(105,89)</b>
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 652 849</b>	<b>7 322 061</b>	<b>4,52</b>

## 5.2 BILAN (RFA)

## ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2018	Net au 31/12/2017
<b>Capital souscrit non appelé</b>				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	80 526	79 805	721	
Fonds commercial	981 260		981 260	981 260
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	84 155 154		84 155 154	73 179 972
Constructions	334 762 363	53 980 703	280 781 659	242 941 051
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	134 697	114 467	20 230	22 097
Immob en cours/Avances & acomptes	41 220 942		41 220 942	13 758 976
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	57 899 796		57 899 796	65 828 245
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	273 573		273 573	206 834
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>519 508 311</b>	<b>54 174 975</b>	<b>465 333 335</b>	<b>396 918 435</b>
<b>Stocks</b>				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés	1 994 731	50 101	1 944 630	1 497 636
Fournisseurs débiteurs	942 580		942 580	878 676
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	1 851 559		1 851 559	6 711 757
Autres créances	361 414		361 414	632 624
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	184 993		184 993	102 779
Valeurs mobilières de placement	2 012 318	502	2 011 816	1 981 731
Disponibilités	2 657 561		2 657 561	2 281 858
Charges constatées d'avance	1 911 368		1 911 368	1 838 681
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>11 916 524</b>	<b>50 603</b>	<b>11 865 921</b>	<b>15 925 742</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 597 895		2 597 895	2 062 096
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>2 597 895</b>		<b>2 597 895</b>	<b>2 062 096</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>534 022 729</b>	<b>54 225 578</b>	<b>479 797 151</b>	<b>414 906 273</b>

**PASSIF**

<i>(en euros)</i>	<b>Net au 31/12/2017</b>	
Capital social ou individuel	86 242 983	86 242 983
Primes d'émission, de fusion, d'apport	77 874 619	82 852 191
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 393 358	2 027 255
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	6 586 951
Report à nouveau	51 404	52 986
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 652 849</b>	<b>7 322 061</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 002 299	919 006
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>182 551 201</b>	<b>186 750 172</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	2 419 824	673 670
Autres emprunts obligataires	95 300 000	30 300 000
• Emprunts	187 294 390	174 903 715
• Découverts et concours bancaires	77 327	429 291
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	187 371 717	175 333 006
Emprunts et dettes financières diverses	4 147 525	3 652 298
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 350 160	2 710 506
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 665 229	2 148 818
• Personnel		
• Organismes sociaux	14 190	7 950
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	163 027	113 953
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	192 772	154 223
Dettes fiscales et sociales	369 990	276 125
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 087 200	12 847 288
Autres dettes	534 246	213 448
Produits constatés d'avance	58	942
<b>DETTES</b>	<b>297 245 949</b>	<b>228 156 101</b>
Écarts de conversion – Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>479 797 151</b>	<b>414 906 273</b>

## 5.3 NOTES ANNEXES RFA

### NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

#### 1.1 Évènements concernant le capital social

Néant.

#### 1.2 Évènements concernant les actifs corporels

##### Immeubles livrés

Sept immeubles ont été livrés au cours de l'année 2018 :

- réception le 12 mars 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Marseille Monticelli » situé à Marseille (33) pour un montant de 7 746 milliers d'euros ;
- réception le 21 juin 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Nancy ARS » situé à Nancy (54) pour un montant de 8 430 milliers d'euros ;
- réception le 25 juin 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 14 812 milliers d'euros ;
- réception le 28 juin 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Les Portes du Rhône » situé à Caluire-et-Cuire (69), pour un montant de 10 487 milliers d'euros ;
- réception le 25 septembre 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Lyon Limonest » situé à Limonest (69), pour un montant de 4 487 milliers d'euros ;
- réception le 15 octobre 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Schiltigheim Wooden Park » situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3 902 milliers d'euros ;
- réception le 18 décembre 2018, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Grenoble Presqu'île » situé à Saint-Martin-Le-Vinoux (38), pour un montant de 11 560 milliers d'euros.

##### Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2018 portent sur 8 opérations.

Acquisitions effectuées en 2017 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2018 :

- 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 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.

### Acquisitions effectuées en 2018

- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 12 juin 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Vitrolles Hubsid » situé à Vitrolles (13), pour un montant de 9 074 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 juillet 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 16 907 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 16 722 milliers d'euros ;
- signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Well'com » situé à Saint-Herblain (44), pour un montant de 20 697 milliers d'euros.

### Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2018 pour un montant global de 5 402 milliers d'euros sont les suivants :

- cession en date du 25 janvier 2018, des lots 501 et 507 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté D » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 712 milliers d'euros ;
- cession en date du 25 janvier 2018, du lot 203 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté A » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 335 milliers d'euros ;
- cession en date du 28 février 2018, du lot n° 4 de l'immeuble d'activités « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 247,5 milliers d'euros ;
- cession en date du 20 juin 2018, de l'immeuble d'activités « Rennes Orson » situé rue Passavent à Vern sur Seiche (35), pour un montant de 3 492 milliers d'euros ;
- cession en date du 22 juin 2018, du lot n° 5 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 milliers d'euros ;
- cession en date du 12 juillet 2018, du lot n° 1 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 28 décembre 2018, du lot n° 7 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 210 milliers d'euros.

## NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

---

### 2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2018 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 ;
- indépendances 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'arrêt, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

## 2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

### 2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivants les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 12 mois.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Les acquisitions de contrats de crédit-bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux soultes financières sur les terrains et constructions sous-jacents.

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société. Au 31 décembre 2018, la dotation aux amortissements dérogatoires y afférent s'élève à 12 milliers d'euros.

Les paiements effectués au titre de contrats de crédit-bail sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat.

### 2.3.2 Immobilisations corporelles

Conformément au règlement ANC 2014-03 modifié, 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 modifié 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 2018 à 231 milliers d'euros.

## 2.4 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 6 547 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 5 962 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2018 pour 270 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 31 700 milliers d'euros en 2018 contre un montant de 27 419 milliers d'euros en 2017.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 23 927 milliers d'euros en 2018 contre un montant de 20 822 milliers d'euros en 2017.

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 2018 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 22 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 12 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 20 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<sup>er</sup> 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, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (exit tax).

## NOTE 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

### 3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2018 est de 522 milliers d'euros.

### 3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SPPICAV Bagan Immo Régions, filiale de Foncière INEA à hauteur de 32,85 %, ont diminué de 8 213 milliers d'euros suite à une réduction de capital par voie de diminution de la valeur des 45 203 256 actions de la Société détenue par les associés. Cette diminution de capital est intervenue dans la SPPICAV le 6 décembre 2018. Au 31 décembre 2018, la valeur des titres de la SPPICAV chez Foncière INEA s'élève à 6 640 milliers d'euros contre 14 852 milliers d'euros en 2017.

En date du 20 novembre 2018, Foncière INEA a cédé l'unique part qu'elle détenait dans les sociétés Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Lyon, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Toulouse, Bagan Limoges et Couderc.

### 3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 170 milliers d'euros pour l'exercice 2018. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	85 000 euros	-
KPMG	85 000 euros	-

### 3.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 70 950 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2018.

### 3.5 Autres informations significatives

Foncière INEA a 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 1 361 083 euros.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

#### Emprunts

- remboursement partiel le 25 janvier 2018 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 890 milliers d'euros suite à la vente des lots 501, 507 et 203 de l'immeuble de Loos Eurasanté ;
- remboursement anticipé le 20 juin 2018 de l'emprunt BRED « Rennes Orson » pour un montant de 1 734 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble situé à Vern-sur-Seiche.

#### Crédits corporate utilisés au 31 décembre 2018

- Mise à disposition le 21 février 2018, sur décision du Président du Conseil d'administration du 16 février, d'un placement privé sous forme d'un Euro PP « Green » de 100 000 milliers d'euros composé :
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 30 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024,
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 34 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025,
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 18 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024,
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 16 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025 ;
- Corporate long terme (pool bancaire) :
  - 26/11/18 : lettre-avenant pour l'augmentation du montant maximal du Corporate long terme (Pool) à 100 millions d'euros (activation de la ligne uncommitted de 20 millions d'euros).  
le solde de l'emprunt au 1<sup>er</sup> janvier 2018 s'élevait à 54 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2018 à 46 000 milliers d'euros. La variation résulte de tirages réalisés au cours de l'année 2018 pour un montant global de 91 000 milliers d'euros et de remboursements pour un montant global de 99 000 milliers d'euros,
  - remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 28 février 2018 de l'emprunt corporate BECM pour un montant de 3 000 milliers d'euros suite à l'émission de l'Euro PP « Green ».

#### Liquidité

La trésorerie disponible au 31 décembre 2018 (2,7 millions d'euros) et le solde disponible du principal crédit corporate contracté (54 millions d'euros) permettent à la société d'assurer ses engagements jusqu'à fin mai 2019.

Le besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 est notamment lié à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours (cf note 3.6.1 de l'annexe).

La Société aura recours à des moyens de financement habituels pour faire face à ce besoin : renforcement de ses fonds propres, mise en place d'une ligne de revolving credit facility et de crédits hypothécaires ou arbitrages d'actifs.

#### Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2018 pour un montant de 5 402 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 5 482 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

### 3.6 Engagements hors-bilan

#### 3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

Montant de 20 697 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2018 sont de 1 035 milliers d'euros.

Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2018 s'élève à 61 918 milliers d'euros.

**3.6.2 Engagements reçus**

- 54 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2018 liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros ;
- promesse de vente du lot 9 de Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros ;
- promesse de vente de l'immeuble Aix Victoire pour un montant de 3 170 milliers d'euros.

**3.7 Évènements post-clôture**

Néant.

**ACTIF IMMOBILISÉ**

<i>(en euros)</i> Cadre A : immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D			
<b>TOTAL 1</b>			
Autres postes d'immo. incorporelles	1 059 656		2 130
<b>TOTAL 2</b>	<b>1 059 656</b>		<b>2 130</b>
Terrains	73 179 972		12 304 886
Constructions sur sol propre	287 166 000		49 608 629
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	2 747 218		431 373
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements divers	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	107 303		6 790
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	13 758 976		90 064 307
Avances et acomptes			
<b>TOTAL 3</b>	<b>376 980 073</b>		<b>152 415 987</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	65 828 244		8 886 754
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	206 834		194 621
<b>TOTAL 4</b>	<b>66 035 078</b>		<b>9 081 375</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>444 074 808</b>		<b>161 499 493</b>

<i>(en euros)</i> Cadre B	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
<b>TOTAL 1</b>				
Autres postes d'immo. Incorporelles				1 061 786
<b>TOTAL 2</b>				<b>1 061 786</b>
Terrains			1 329 703	84 155 154
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sur sol propre</li> <li>• sur sol d'autrui</li> </ul>		5 172 087	331 602 541
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inst. gales., agencts. et am. const.</li> </ul>		18 771	3 159 820
Installations techniques matériel et outillage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inst. gales., agencts., aménagement divers</li> <li>• Matériel de transport</li> <li>• Matériel de bureau &amp; informatique</li> </ul>			20 603
Autres immobilisations corporelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emballages récupérables &amp; divers</li> </ul>			114 094
Immobilisations corporelles en cours		62 602 341		41 220 941
Avances & acomptes				
<b>TOTAL 3</b>		<b>62 602 341</b>	<b>6 520 563</b>	<b>460 273 155</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		700 000	16 115 203	57 899 795
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			127 882	273 572
<b>TOTAL 4</b>		<b>700 000</b>	<b>16 243 086</b>	<b>58 173 368</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>63 302 341</b>	<b>22 763 649</b>	<b>519 508 310</b>

## AMORTISSEMENTS

<i>(en euros)</i> 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					
<b>TOTAL 1</b>					
Autres immobilisations incorporelles		78 396	1 408		79 805
<b>TOTAL 2</b>		<b>78 396</b>	<b>1 408</b>		<b>79 805</b>
Terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sur sol propre</li> <li>• sur sol d'autrui</li> </ul>	46 517 934	8 316 018	1 505 239	53 328 713
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• installations générales</li> </ul>	454 233	203 372	5 616	651 989
Installations techniques, matériel et outillage industriels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• installations générales</li> <li>• matériel de transport</li> <li>• matériel de bureau</li> </ul>	7 512	2 018		9 530
Autres immobilisations corporelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• emballages récupérables</li> </ul>	98 297	6 638		104 936
<b>TOTAL 3</b>		<b>47 077 977</b>	<b>8 528 048</b>	<b>1 510 855</b>	<b>54 095 170</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)</b>		<b>47 156 373</b>	<b>8 529 457</b>	<b>1 510 855</b>	<b>54 174 975</b>

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices				
(en euros) Cadre C	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 062 095	1 361 082	825 284	2 597 894
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 1 361 082 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2018 ils ont été amortis à hauteur de 825 284 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	919 006	83 292		1 002 298
dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>919 006</b>	<b>83 292</b>		<b>1 002 298</b>
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				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilisations financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	40 431	21 522	11 852	50 101
Autres dépréciations	653		151	501
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>41 084</b>	<b>21 522</b>	<b>12 003</b>	<b>50 603</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>960 090</b>	<b>104 814</b>	<b>12 003</b>	<b>1 052 901</b>
Dotations et reprises d'exploitation		21 522	11 852	
Dotations et reprises financières			151	
Dotations et reprises exceptionnelles		83 292		
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>			
<b>Cadre A</b>	<b>Montant brut</b>	<b>À un an au plus</b>	<b>À plus d'un an</b>
Créances rattachées à des participations	20 446 476	7 303	20 439 172
Prêts			
Autres immobilisations financières	273 572	193 739	79 833
Clients douteux ou litigieux	63 266	63 266	
Autres créances clients	1 931 464	1 931 464	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impôt sur les bénéfices</li> <li>• Taxe sur la valeur ajoutée</li> <li>• Autres impôts, taxes et versements assimilés</li> <li>• Divers</li> </ul>	
	1 851 558	1 851 558	
	122 732	122 732	
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 181 261 <sup>(1)</sup>	1 181 261	
Charges constatées d'avance	1 911 368	1 911 368	
<b>TOTAUX</b>	<b>27 781 700</b>	<b>7 262 695</b>	<b>20 519 005</b>
Montant des		<ul style="list-style-type: none"> <li>• prêts accordés en cours d'exercice</li> <li>• remboursements obtenus en cours d'exercice</li> </ul>	
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) 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	2 419 824	2 419 824		
Autres emprunts obligataires	95 300 000	30 300 000		65 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	77 327	77 327		
• à plus d'1 an à l'origine	187 294 390	11 308 465	114 132 508	61 853 417
Emprunts et dettes financières divers	4 147 524	1 039 938	2 585 847	521 739
Fournisseurs et comptes rattachés	2 665 228	2 665 228		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	14 190	14 190		
État et autres collectivités publiques				
• Impôt sur les bénéfices				
• Taxe sur valeur ajoutée	163 027	163 027		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	192 772	192 772		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 087 200 <sup>(1)</sup>	1 087 200		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	534 245 <sup>(2)</sup>	534 245		
Dettes représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	58	58		
<b>TOTAUX</b>	<b>293 895 789</b>	<b>49 802 278</b>	<b>116 718 355</b>	<b>127 375 156</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	191 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	114 551 885			
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 = 469 501 €.

## CHARGES À PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	2 419 824 <sup>(1)</sup>
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 069 457 <sup>(2)</sup>
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 498 569 <sup>(3)</sup>
Dettes fiscales et sociales	192 772 <sup>(4)</sup>
Autres dettes	8 476
<b>TOTAL</b>	<b>6 189 098</b>

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 2 419 824 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1 069 457 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1 234 088 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 483 528 €. Dont honoraires Bagan AM de 574 757 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

(4) Dont provision CVAE 2018 de 140 102 €.

## PRODUITS À RECEVOIR

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	969 457 <sup>(1)</sup>
Intérêts courus sur créance immobilisée	193 739 <sup>(2)</sup>
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	161 256 <sup>(3)</sup>
Intérêts courus à recevoir	
<b>TOTAL</b>	<b>1 324 452</b>

(1) Dont rémunération GEST pour 653 784 €.

(2) Dont intérêts courus sur le compte courant Flex Park de 193 515 €

(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour les VEFA de 161 256 €

## CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	1 911 368 <sup>(1)</sup>	58
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>1 911 368</b>	<b>58</b>

(1) Dont 264 300 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 1 647 068 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

## CRÉDIT-BAIL

(en euros)	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	565 103	2 260 410			2 825 513
Amortissements :					
• Cumul exercices antérieurs		640 821			640 821
• Dotations de l'exercice		64 082			64 082
<b>TOTAL</b>		<b>704 903</b>			<b>704 903</b>
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		1 807 457			1 807 457
• Exercice		180 514			180 514
<b>TOTAL</b>		<b>1 987 971</b>			<b>1 987 971</b>
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		138 374			138 374
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans					
<b>TOTAL</b>		<b>138 374</b>			<b>138 374</b>
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans					
<b>TOTAL</b>					
Montant pris en charge dans l'exercice		180 514			180 514

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 2018.

**CAPITAL SOCIAL**

<i>(en euros)</i>	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 933 258	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	5 993 258	14,39

**DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		95 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
<b>Immeubles livrés</b>		
• Hypothèques	206 294	126 183
• Gages-espèces		
<b>Immeubles non livrés</b>		
• 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 commissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 130 299 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>		<b>Exercice 2018</b>
A		
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2017 avant affectations	186 750 172
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2018	186 750 172
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2018	
1.	Variation du capital	
2.	Variation des autres postes	
C	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	186 750 172
D	Variations en cours d'exercice :	(4 198 971)
1.	Variations du capital	
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau	(4 613 051)
3.	Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4.	Contreparties de réévaluations	
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	83 293
6.	Autres variations	7 652 849
	• dont résultat 2018	
	• dont affectation résultat 2017	(7 322 061)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2018 avant AGO (C + D)	182 551 201
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(4 198 971)
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)	(4 198 971)

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				
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations</b>									
<b>1. Filiales (plus de 50 %)</b>									
SCI PA	152	(19 707)	99	151	151	15 485		0	(1 867)
SCI ALPHA	1 500	(471 237)	100	2 779 845	2 779 845	1 660 061		406 361	100 424
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 851 695	99,99	27 602 804	27 602 804	16 839 384		6 240 494	1 324 725
<b>2. Participations</b>									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	790 542	32,85	262 943	262 943	0		0	(9 858)
BAGAN IMMO RÉGIONS	28 933 905	29 149 655	32,85	6 639 573	6 639 573	0		22 838 065	14 399 700
<b>B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations</b>									
<b>1. Filiales non reprises en A</b>									
<b>2. Participations non reprises en A</b>									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL				1	1	483 829			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	539 926			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 039			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1				
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	809 961			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	6			
a) française et lignes en dessous									
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992	7			

**TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT**

Trésorerie (en euros)	Valeur brute au 31/12/2018	Dépréciation	valeur nette au 31/12/2018	Valeur de marché au 31/12/2018	Valeur nette au 31/12/2017
Actions propres	1 387 326 <sup>(1)</sup>	-	1 387 326	1 394 316	998 878
FCP	423 693 -	502	423 191	423 191	781 554
SICAV nanties	201 299	-	201 299	203 285	201 299
SICAV	-	-	-	-	-
Dépôts à terme	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 012 318 -</b>	<b>502</b>	<b>2 011 816</b>	<b>2 020 792</b>	<b>1 981 731</b>

(1) Correspond à 35 210 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 2018, une moins-value latente d'un montant de 502 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2018, la Société a acquis 31 697 de ses propres actions et en a vendu 22 062. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2018 est de 39,60 euros.

## 5.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

### 5.4.1 RAPPEL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS EXISTANT ANTÉRIEUREMENT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2018

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2018 (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.

#### 5.4.2 OPÉRATIONS DE PRISES DE PARTICIPATIONS/CESSIONS OU OPÉRATIONS ASSIMILÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Néant.

#### 5.4.3 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 créée en 2015 (présidée par Foncière INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 6 actifs en exploitation et 3 en cours de construction ou d'acquisition, représentant une valeur droits compris de 101 millions d'euros.

### 5.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

---

À l'Assemblée générale  
Foncière INEA  
7, rue du Fossé-Blanc  
92230 Gennevilliers

#### OPINION

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 2018, 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.

#### 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 1 janvier 2018 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.

## 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.

## ÉVALUATION ET RISQUE DE PERTE DE VALEUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES

### Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur de 406,2 millions d'euros au 31 décembre 2018 soit près de 84% de l'actif de la Société. 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 et 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.

La valorisation des biens immobiliers est déterminée par des experts indépendants. Cette valorisation 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 dans les comptes annuels 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 notamment 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 ;
- Réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et apprécier la conformité de la méthodologie d'évaluation avec les principes comptables, la cohérence des hypothèses retenues avec les caractéristiques propres à chaque immeuble et les données de marché (notamment les taux de rendement) ;
- Comparaison, pour une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données de marché et les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement ;
- Appréciation de la concordance des valeurs de marché des biens immobiliers retenues dans la comparaison réalisée par la société avec leur valeur comptable, avec les valeurs déterminées sur la base des expertises indépendantes, et analyse des écarts éventuels et de leur justification.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

### Risque identifié

Comme précisé dans la note 3.5 de l'annexe, le risque de liquidité correspond au risque que la société puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La trésorerie disponible au 31 décembre 2018 (2,7 millions d'euros) et le solde disponible du principal crédit corporate contracté (54 millions d'euros) permettent à la Société d'assurer ses engagements jusqu'à fin mai 2019.

Le besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 est notamment lié à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours (cf note 3.6.1 de l'annexe).

La Société aura recours à des moyens de financement habituels pour faire face à ce besoin : renforcement de ses fonds propres, mise en place d'une ligne de revolving credit facility et de crédits hypothécaires ou arbitrages d'actifs.

Compte tenu du niveau de la trésorerie de la Société au 31 décembre 2018, et du fait que le financement du besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 dépend de la réalisation de l'augmentation de capital ou des autres mesures décrites ci-dessus, nous considérons le risque de liquidité comme un point clé de l'audit.

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

Nous avons obtenu une compréhension du processus mis en place par la direction du Groupe pour l'établissement de ses prévisions de trésorerie et apprécié le caractère raisonnable de ces prévisions au regard de notre connaissance de l'activité du Groupe, des contrats de financements existants et des échéances relatives aux contrats de VEFA.

Nous avons pris connaissance des différentes mesures envisagées par le Groupe pour financer le besoin en fonds de roulement estimé, et obtenu la documentation relative à ces mesures.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de commerce.

### **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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **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 votre 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 2018, le cabinet KPMG S.A. était dans la 13<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 21<sup>ème</sup> année, dont 13 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## 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.

## 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 au Comité d'audit un rapport 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, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées 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, qu'il nous appartient de décrire 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 Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 18 mars 2019

Les Commissaires aux comptes,

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Fabrice Bricker

**KPMG SA**  
Sandie Tzinmann



# 6

## INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

<b>6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ</b>	<b>142</b>		
6.1.1 Informations générales	142		
6.1.2 Dispositions statutaires relatives aux membres du Conseil d'administration et de Direction	142		
6.1.3 Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales/droits des actionnaires	143		
6.1.4 Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	143		
6.1.5 Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	143		
6.1.6 Dispositions statutaires relatives aux titres	144		
<b>6.2 CAPITAL SOCIAL</b>	<b>144</b>		
6.2.1 Capital actuel	144		
6.2.2 Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	144		
6.2.3 Titres donnant accès au capital	145		
		6.2.4 Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	146
		6.2.5 Rachats d'actions	148
		6.2.6 Bilan annuel 2018 du contrat de liquidité	148
		6.2.7 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	148
		6.2.8 Nantissements, garanties et sûretés	149
		<b>6.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>149</b>
		6.3.1 Évolution de l'actionnariat au cours de l'année 2018	149
		6.3.2 Principaux actionnaires	149
		6.3.3 Franchissements de seuils	152
		6.3.4 Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	153
		6.3.5 Pactes d'actionnaires	153
		<b>6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES</b>	<b>154</b>

## 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](http://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. Son numéro de LEI est 9695000H29HRRE478O62.

#### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 et des obligations au porteur (cf. paragraphe 6.2.3.1 page 145 du Document de référence/exercice 2018 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](http://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/DROITS DES ACTIONNAIRES

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. 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.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour modifier les droits des actionnaires conformément aux dispositions légales.

### 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 aussi l'article 12 aux termes duquel 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. Il est cependant précisé que la suppression du plafonnement statutaire des droits de vote sera soumise à l'aval des actionnaires lors de la prochaine Assemblée tenue en 2019.

### 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.

# 6

## INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

### CAPITAL SOCIAL

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](http://www.fonciere-inea.com)).

#### 6.1.6 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

Il est fait renvoi aux articles 7 (possibilité de créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote), 12 (actions nominatives ou au porteur), 13 (libre cession des actions), 15 (droit de vote double).

## 6.2 CAPITAL SOCIAL

### 6.2.1 CAPITAL ACTUEL

À la date de dépôt du présent Document de référence (exercice 2018), 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 au titre de l'exercice 2018.

### 6.2.3.1 Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31/12/2018)

La Société a émis en 2013 un emprunt obligataire arrivant à échéance cette année (cf la synthèse ci-dessous des modalités principales et/ou le Prospectus n° 13-290 publié sur le site internet d'INEA – www.fonciere-inea.com) :

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)	26/06/2019
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)

La Société a émis le 21 février 2018 un Euro PP « Green » composé notamment des 2 emprunts obligataires ci-dessous (obligations au porteur) :

Nombre d'Obligations émises	305 (Euroclear France code ISIN FR0013318169)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	30 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,00 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2019
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2024
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis Corporate Trust

Nombre d'Obligations émises	345 (Euroclear France code ISIN FR0013318185)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	34 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,25 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2019
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2025
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis corporate Trust

## 6.2.4 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'Assemblée générale mixte du 16 mai 2018 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 de validité en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle pendant l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### 6.2.4.1 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018 (ci-après « l'AGM ») : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 16 mai 2018
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 (18 <sup>e</sup> résolution de l'AGM)	70 000 000 € <sup>(1)</sup>	26 mois
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital 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 (19 <sup>e</sup> résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25 <sup>e</sup> Résolution de l'AGM)	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) <sup>(2)</sup> et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup>	26 mois
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription 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 (20 <sup>e</sup> résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24 <sup>e</sup> résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25 <sup>e</sup> résolution de l'AGM)	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) <sup>(2)</sup> et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup>	26 mois
4. Délégation de compétences 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. 4 11-2, II du Code monétaire et financier (21 <sup>e</sup> 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 (24 <sup>e</sup> résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25 <sup>e</sup> résolution de l'AGM)	Dans la limite de 20 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) <sup>(2)</sup> et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup>	26 mois
5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de 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 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 (22 <sup>e</sup> résolution de l'AGM)	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) <sup>(2)</sup> et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup>	26 mois
6. Délégation de compétences 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 créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (23 <sup>e</sup> résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24 <sup>e</sup> résolution de l'AGM)	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) <sup>(2)</sup> et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup>	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 100 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (26<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 16 mai 2018 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
<p><b>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, bénéfiques, primes d'émission (18<sup>e</sup> résolution de l'AGM)</b> Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 70 millions d'euros.</p>	<i>Il n'a pas été usage de cette délégation de compétences</i>
<p><b>2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires 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 (19<sup>e</sup> résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25<sup>e</sup> Résolution de l'AGM)</b> Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.</p>	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
<p><b>3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription 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 (20<sup>e</sup> résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24<sup>e</sup> résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25<sup>e</sup> résolution de l'AGM)</b> Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées</p>	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
<p><b>4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, 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, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 4 11-2, II du Code monétaire et financier (21<sup>e</sup> 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 (24<sup>e</sup> résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25<sup>e</sup> résolution de l'AGM)</b> Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital (avec plafond de 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis)</p>	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
<p><b>5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, 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 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 (22<sup>e</sup> résolution de l'AGM)</b> Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : dans la limite de 10 % du capital (avec plafond de 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis)</p>	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
<p><b>6. Délégation de compétences 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 créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (23<sup>e</sup> résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24<sup>e</sup> résolution de l'AGM)</b> Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.</p>	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>

## 6.2.5 RACHATS D' ACTIONS

### 6.2.5.1 Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions

L'autorisation donnée par l'Assemblée du 16 mai 2018 au Conseil d'administration pour procéder, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à l'achat d'un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) de la Société a une durée de 18 mois expirant en novembre 2019. Il sera demandé aux actionnaires de la renouveler pour une nouvelle durée de 18 mois.

Cette autorisation permettra au Conseil de faire acheter (dans les limites susvisées) par la Société ses propres actions, à quelque moment que ce soit (en fonction de son programme de rachat d'actions dans le cadre de son contrat de liquidité et des opportunités susceptibles de se présenter), 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).

### 6.2.5.2 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2018

Au cours de l'exercice 2018, les rachats d'actions sont intervenus (dans le cadre de l'autorisation donnée au conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 16 mai 2018) au travers d'un programme de rachats d'actions via un contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel pour un forfait annuel d'un montant de 40 000 euros (identique à celui de l'année 2017) : 31 697 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune) ont été achetées à un cours moyen de 39,370 6 euros et 22 062 titres ont été vendus à un cours moyen de 39,673 1 euros.

35 210 actions étaient inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2018 (montant de 401 766 euros).

## 6.2.6 BILAN ANNUEL 2018 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le bilan annuel au 31 décembre 2018 (après Bourse) du contrat de liquidité fait ressortir les moyens suivants :

- 35 210 actions Foncière INEA ;
- 401 766 euros.

Le bilan semestriel dudit contrat au 30 juin 2018 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :

- 27 890 actions Foncière INEA ;
- 690 832 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 :

- l'existence d'un droit de vote double 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 ;
- l'existence de différentes délégations de compétence (conférées au Conseil par l'Assemblée générale du 16 mai 2018 en cours de validité et expirant en juillet 2020) n'ont pas encore été utilisées mais pourraient l'être (comme indiqué aux paragraphes 6.2.4.1. et 6.2.4.2 du Document de référence), conférant la possibilité au Conseil d'administration de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription pour un montant global maximum au nominal de 100 000 000 euros (100 000 000 euros pour le montant nominal des titres de créances émis), sauf 70 000 000 euros pour les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission etc. ;
- la clause de « remboursement anticipé en cas de changement de contrôle » figurant dans les dispositions des emprunts obligataires ci-dessous :
  - emprunt obligataire (émis par la Société le 26 juin 2013 pour un montant total de 30 300 000 euros), étant toutefois précisé que cet emprunt arrive à échéance le 26 juin 2019,
  - l'Euro PP « Green » (émis par la Société en février 2018) notamment sous la forme de deux emprunts obligataires (via l'émission d'obligations au porteur) l'un d'un montant de 30,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2024 et l'autre d'un montant de 34,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2025 ;
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration (par l'Assemblée du 16 mai 2018) en cours de validité jusqu'en novembre 2019 lui permettant de procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d'achat de 50 euros hors frais) ;

- le versement potentiel d'une indemnité à la charge de Foncière INEA (dans les conditions visées au paragraphe 8.2 « Contrats importants » page 164 du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès) prévue dans le contrat de prestations de services signé avec la société GEST et dans le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs co-signé avec la société Bagan AM ; l'existence, aux termes des emprunts bancaires signés par la Société, de clauses contractuelles (usuelles) résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- la présence, au sein du 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), de 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 ;
- l'existence de clauses usuelles de droits de préemption dans 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).

### 6.2.8 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Le tableau ci-dessous, recommandé par l'AMF, fait état à la date du 31 décembre 2018 de la part du capital de la Société, objet de nantissements, lorsqu'elle représente un pourcentage significatif.

Nom de l'actionnaire inscrit en nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST INVEST	MM PUCCINI	2019		162 241	2,72 %
GEST	CIC	2015/2016 2022/2023		90 309	1,52 %
GEST	LCL/BPRP	2018 – 2025		375 000	6,29 %
GEST INVEST	CABP	2018 – 2025		148 223	2,49 %

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissements d'actifs.

Type de nantissement/hypothèques	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nanti	Total du poste de bilan	% correspondant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

## 6.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 6.3.1 ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNÉE 2018

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 2018, autre que le retrait d'un actionnaire historique (MM Puccini qui a cédé l'intégralité de sa participation à trois family offices et aux deux dirigeants fondateurs).

### 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 2018, 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 9 369 892 droits de vote théoriques (dont 35 210 actions auto-détenues au 31 décembre 2018), sans application par ailleurs 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 35 210 actions auto-détenues au 31 décembre 2018, privées du droit de vote selon la loi et compte tenu le cas échéant de l'application du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire) ressortent au 31 décembre 2018 à 9 334 682.

31/12/2018	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG*	% en droits de vote exerçables
BANOKA	1 033 187	17,2 %	1 604 982	17,1 %	1 604 982	17,1 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
<b>CONCERT BANOKA/FEDORA</b>	<b>1 789 955</b>	<b>29,8 %</b>	<b>2 740 436</b>	<b>29,2 %</b>	<b>2 740 436</b>	<b>29,2 %</b>
GEST	577 120	9,6 %	1 075 240	11,5 %	1 075 240	11,5 %
GEST INVEST	521 915	8,7 %	521 915	5,6 %	521 915	5,6 %
<b>CONCERT GEST/GEST INVEST</b>	<b>1 099 035</b>	<b>18,3 %</b>	<b>1 597 155</b>	<b>17,1%</b>	<b>1 597 155</b>	<b>17,1%</b>
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 582 779	16,9 %	1 582 779	16,9 %
MACIF	586 958	9,8 %	1 143 355	12,2 %	1 143 355	12,2 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 288 491</b>	<b>71,5 %</b>	<b>7 063 725</b>	<b>75,4 %</b>	<b>7 063 725</b>	<b>75,4 %</b>

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

Au 31 décembre 2018, le capital se répartit comme suit :

31/12/2018	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG <sup>(1)</sup>	% des droits de vote exerçables
BANOKA	1 033 187	17,2 %	1 604 982	17,1 %	1 604 982	17,1 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
<b>CONCERT BANOKA/FEDORA</b>	<b>1 789 955</b>	<b>29,8 %</b>	<b>2 740 436</b>	<b>29,2 %</b>	<b>2 740 436</b>	<b>29,2 %</b>
GEST	577 120	9,6 %	1 075 240	11,5 %	1 075 240	11,5 %
GEST INVEST	521 915	8,7 %	521 915	5,6 %	521 915	5,6 %
<b>CONCERT GEST/GEST INVEST</b>	<b>1 099 035</b>	<b>18,3 %</b>	<b>1 597 155</b>	<b>17,1%</b>	<b>1 597 155</b>	<b>17,1%</b>
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 582 779	16,9 %	1 582 779	16,9 %
MACIF	586 958	9,8 %	1 143 355	12,2 %	1 143 355	12,2 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 288 491</b>	<b>71,5 %</b>	<b>7 063 725</b>	<b>75,4 %</b>	<b>7 063 725</b>	<b>75,4 %</b>
Autres	1 669 557	27,9 %	2 270 957	24,2 %	2 270 957	24,3 %
Actions auto-détenues <sup>(1)</sup>	35 210	0,6 %	35 210	0,4 %	0	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 993 258</b>	<b>100 %</b>	<b>9 369 892</b>	<b>100 %</b>	<b>9 334 682</b>	<b>100 %</b>

(1) Rappel : les 35 210 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci 1 401 358 euros : 35 210 titres à 39,80 euros (cours de clôture au 31/12/2018).

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2018 :

- MACIF, Serimnir SA et GEST détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- Banoka, Fedora et GEST INVEST ont des droits de vote simple.

Au 31 décembre 2017, le capital se répartit comme suit :

31/12/2017	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG <sup>(2)</sup>	% 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 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 475 421</b>	<b>74,7 %</b>	<b>6 986 681</b>	<b>76,7 %</b>	<b>6 851 725</b>	<b>76,5 %</b>
Autres	1 492 262	24,9 %	2 102 179	23,1 %	2 102 179	23,5 %
Actions auto-détenues <sup>(3)</sup>	25 575	0,4 %	25 575	0,3 %	0	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 993 258</b>	<b>100 %</b>	<b>9 114 435</b>	<b>100 %</b>	<b>8 953 904</b>	<b>100 %</b>

(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 répartissait comme suit :

31/12/2016	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques <sup>(1)</sup>	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG <sup>(2)</sup>	% 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 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 346 193</b>	<b>75,2 %</b>	<b>6 227 097</b>	<b>75,5 %</b>	<b>5 975 333</b>	<b>75,0 %</b>
Autres	1 405 337	24,3 %	1 995 922	24,2 %	1 995 922	25,0 %
Actions auto-détenues <sup>(3)</sup>	24 645	0,4 %	24 645	0,3 %	-	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 776 175</b>	<b>100 %</b>	<b>8 247 664</b>	<b>100 %</b>	<b>7 971 255</b>	<b>100 %</b>

(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).

### Participation des salariés au capital

La Société n'a aucun salarié et n'a donc pas à fournir l'information requise par l'article L. 225-102 du Code de commerce (relative au pourcentage de capital social détenu collectivement par les salariés).

### 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018 et/ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2018 est détenu comme suit :

Personnes possédant, directement ou indirectement, plus de :

- 1/20<sup>e</sup> du capital ou des droits de vote : néant
- 1/10<sup>e</sup> du capital ou des droits de vote : MACIF, GEST et Fedora
- 3/20<sup>e</sup> du capital ou des droits de vote : Banoka et Serimnir SA
- 1/5<sup>e</sup> du capital ou des droits de vote : néant
- 1/4 du capital ou des droits de vote : néant
- 1/3 du capital ou des droits de vote : néant
- 1/2 du capital ou des droits de vote : néant
- 2/3 du capital ou des droits de vote : néant
- 18/20<sup>e</sup> du capital ou des droits de vote : néant
- 19/20<sup>e</sup> du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2018 des franchissements de seuils dont les extraits ci-dessous ressortent 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 7 mai 2018 (déclaration n° 218C0838), la société GEST SAS a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en baisse, le 6 mars 2018, par suite de la perte de droits de vote double, le seuil de 15 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 13,48 % de son capital et 14,20 % des droits de vote ;
- par courrier reçu le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1565), le concert composé des sociétés Banoka et Fedora a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 7 juillet 2018, les seuils de 15 % et 20 % des droits de vote de la société, par suite d'une attribution de droits de vote double, et détenir à cette date 20,86 % du capital et 21,27 % des droits de vote de Foncière INEA, répartis entre Banoka (à raison de 12,04 % du capital et 12,50 % des droits de vote) et Fedora (à raison de 8,82 % du capital et 8,87 % des droits de vote) – Banoka ayant à cette occasion franchi individuellement en hausse le seuil de 10 % des droits de vote ;
- par le même courrier, le concert composé des sociétés Banoka et Fedora a déclaré avoir franchi en hausse, le 18 septembre 2018, les seuils de 25 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA par suite d'une acquisition d'actions Foncière INEA hors marché et détenir 29,87 % du capital et 29,65 % des droits de vote de Foncière INEA répartis entre Banoka (à raison de 17,24 % du capital et 17,37 % des droits de vote) et Fedora (à raison de 12,63 % du capital et 12,29 % des droits de vote) – à cette occasion Banoka et Fedora ayant franchi individuellement en hausse les seuils respectivement de : 15 % du capital et des droits de vote (Banoka) et 10 % du capital et des droits de vote (Fedora) ;
- par courriers reçus le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1569), la société GEST SAS a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en baisse, le 24 juillet 2018, par suite de la cession de 231 000 actions Foncière INEA, le seuil de 10 % du capital de la société Foncière INEA et détenir à cette date 9,63 % du capital et 10,68 % des droits de vote ;
- par les mêmes courriers, le concert composé des sociétés GEST SAS et Gest Invest a déclaré avoir franchi en hausse, le 18 septembre 2018, les seuils de 10 % du capital et 15 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA par suite d'une acquisition d'actions Foncière INEA hors marché par la société Gest Invest et détenir 18,34 % du capital et 17,66 % des droits de vote de Foncière INEA répartis entre GEST SAS (à raison de 9,63 % du capital et 11,89 % des droits de vote) et GEST Invest (à raison de 8,71 % du capital et 5,77 % des droits de vote) ;
- par courrier reçu le 20 septembre 2018 (déclaration n° 218C1570), la société civile MM Puccini a déclaré avoir franchi en baisse, le 20 septembre 2018, les seuils de 20 % des droits de vote et 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA par suite d'une cession d'actions Foncière INEA hors marché et ne plus détenir aucune action 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 2018)

- Par courrier reçu le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1565), les sociétés Banoka et Fedora ont effectué la déclaration d'intention suivante :
  - « les acquisitions d'actions Foncière INEA qu'elles ont réalisées ont été effectuées avec recours à l'emprunt, à savoir : pour Banoka (financement par la Banque CIC (Suisse) SA pour la totalité de la transaction au taux de 1,20 %, sans échéance, la garantie étant constituée par le nantissement des 311 392 actions Foncière INEA acquises) et pour Fedora (financement par la SGBT Luxembourg pour la totalité de la transaction au taux de 0,81 %, sans échéance, la garantie étant constituée par des actifs immobiliers détenus) ;

- agir de concert vis-à-vis de la société Foncière INEA s'agissant de leur politique d'investissement et d'exercice des droits de vote de la société Foncière INEA, dont l'objectif est la meilleure valorisation possible de leurs participations dans la Société, ce concert n'étant toutefois pas formalisé par un accord écrit ;
  - n'envisager ni l'une, ni l'autre de poursuivre leurs achats, ou alors de manière non significative, ne souhaitant pas de concert excéder le seuil de 30 % déclenchant l'obligation de déposer une offre publique ;
  - ne pas envisager de demander la nomination d'un Administrateur supplémentaire au Conseil d'administration de la Société ;
  - ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la Société ;
  - ne pas envisager de stratégie particulière vis-à-vis de Foncière INEA si ce n'est de voter en Assemblées générales pour les décisions qui leur paraîtront d'un commun accord le mieux valoriser leurs participations, ni aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF ;
  - n'être parties à aucun accord ou instrument financier mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce ;
  - ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de Foncière INEA. »
- Par courriers reçus le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1569), « conformément à l'article L. 233-7 VII du Code de commerce, le concert constitué de GEST SAS et de Gest Invest a déclaré poursuivre les intentions suivantes pour les six prochains mois vis-à-vis de Foncière INEA :
- « l'acquisition de 521 915 actions Foncière INEA auprès de M Puccini a été financée (i) en partie par un prêt bancaire d'une durée de 7 ans, garanti notamment par un nantissement portant sur une partie des actions Foncière INEA détenues par GEST SAS et (ii) pour le solde, par un crédit-vendeur consenti par M Puccini remboursable par tranches dont la dernière arrivera à échéance fin mai 2019, garanti par un nantissement portant sur une partie des actions Foncière INEA détenues par Gest Invest ;
  - GEST SAS et GEST Invest agissent de concert en application de l'article L. 233-10 II, 2° du Code de commerce, et n'envisagent pas de concert avec d'autres actionnaires de Foncière INEA et/ou tiers ;
  - le concert n'envisage pas d'acquérir d'autres actions Foncière INEA sur le marché, le concert n'exclut pas en revanche d'augmenter sa participation dans Foncière INEA par d'autres moyens si l'occasion se présentait, étant précisé qu'en tout état de cause le concert n'envisage pas de prendre le contrôle de Foncière INEA ;
  - le concert n'envisage pas de modifier la stratégie vis-à-vis de la Société, ni aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF ;
  - GEST SAS et GEST Invest ne sont pas parties à des accords et instruments mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 ;
  - GEST SAS et GEST Invest n'ont pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière INEA, étant précisé que l'article 7.4 « Transmission des actions – Agrément » des statuts de la société GEST SAS prévoit, en cas de réduction du capital intervenant dans le cadre d'une cession – non agréée – de titres GEST SAS, l'attribution à l'associé retenant d'une quote-part d'actions Foncière INEA en échange de l'annulation de ses titres GEST SAS ;
  - GEST SAS et GEST Invest n'envisagent pas de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme Administrateur de Foncière INEA, étant précisé que les personnes contrôlant en dernier lieu ces deux entités sont M. Philippe Rosio et Mme Arline Gaujal-Kempler qui sont respectivement Président-Directeur général d'une part et Directeur général délégué/Administrateur d'autre part de Foncière INEA. »

### 6.3.4 DÉCLARATION RELATIVE AU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

À la date du présent Document de référence (exercice 2018), 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 2018), 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.

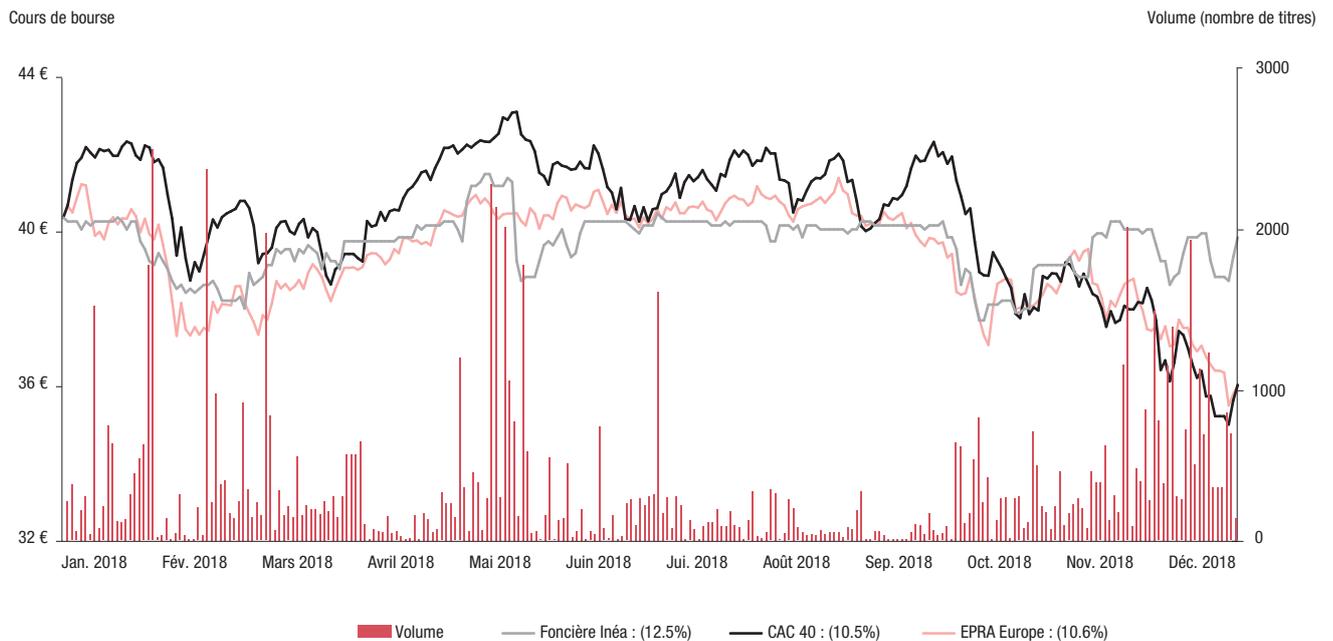
Foncière INEA est également membre d'un pacte d'actionnaires aux côtés de certains actionnaires de la société Foncière de Bagan.

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 2018

Le cours de Bourse termine l'année 2018 à 39,60 euros – en baisse de 1,2 % par rapport au 31 décembre 2017 (40,10 €) – il surperforme néanmoins le CAC 40 et l'EPRA Europe de près de 10 %.



# 7

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2019

<b>7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2019</b>	<b>156</b>	<b>7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS</b>	<b>161</b>
<b>7.2 ORDRE DU JOUR</b>	<b>156</b>	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	161
À titre ordinaire	156	Convention et engagements soumis à l'approbation générale	161
À titre extraordinaire	156	Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale	161
<b>7.3 TEXTE DES RÉSOLUTIONS</b>	<b>157</b>		
De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	157		
De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	160		

# 7

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2019

### RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2019

## 7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2019

---

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions de quorum et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous vous rappelons tout d'abord que les différentes délégations de compétence données par l'Assemblée générale du 16 mai 2018 au Conseil pour lui permettre de procéder à des levées de fonds nécessaires au financement de ses investissements ont une durée de 26 mois expirant le 16 juillet 2020. Il n'est donc pas nécessaire d'en demander le renouvellement aux actionnaires lors de cette Assemblée.

Nous avons par ailleurs une modification statutaire à soumettre à votre aval, sous l'article 15 « Droits et obligations attachés aux actions ordinaires ». Nous entendons supprimer la mesure de plafonnement de 20 % appliquée au droit de vote double institué sous ledit article pour un même actionnaire (dont les titres sont inscrits au nominatif depuis 2 ans). L'objectif est de redonner aux actionnaires, susceptibles d'être concernés par cette situation, la pleine mesure de leur pouvoir de décision (correspondant au nombre de leurs droits de vote), sans entraver celui-ci.

Le texte complet de la résolution soumise aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire est mentionné page 160 du Document de référence (exercice 2018). Nous vous y faisons renvoi exprès.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant la résolution soumise à vos suffrages.

**Le Conseil d'administration**

## 7.2 ORDRE DU JOUR

---

### À TITRE ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur la gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 ;
- Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2018 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2018 – 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 relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (y compris aux membres du Comité d'audit et censeurs)
- 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

- Modification de l'article 15 des statuts « Droits et obligations attachés aux actions ordinaires ».

## 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 2018)

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 2018, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 7 652 849 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 2018 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.

#### Deuxième résolution (Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2018)

L'Assemblée générale donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### Troisième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2018)

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 2018 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

#### Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2018 – 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 2018 d'un montant de 7 652 848,84 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 51 404,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2018 à 77 874 618,82 euros ;
- décide
- de prélever :
  - une somme de 5 863 557,20 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros, formerait un résultat distribuable de 13 567 810,04 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 13 567 810,04 euros comme suit :
  - à la Réserve Légale, à concurrence de 382 642,44 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 13 185 167,60 euros,
  - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 13 185 167,60 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
    - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 321 610,40 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
    - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 863 557,20 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2018 ressortirait donc pour chacune des 5 993 258 actions à 2,20 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 2019 (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 19 juin 2019 ;

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 5 863 557,20 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 0,98 euro (0,978358883 euro).

Par suite, le montant imposable de la distribution ressortira à 7 321 610,40 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 1,22 euro (1,221641117 euro).

Concernant ce montant imposable de la distribution (1,22 euro par action), il est précisé que :

- pour les personnes physiques résidentes en France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (1,22 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 résidentes en France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, 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 2019 n'a été prélevée 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.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il est précisé que les modalités d'imposition dépendent de leur lieu de résidence et de l'existence éventuelle d'une convention fiscale conclue entre la France et leur État de résidence, qui pourraient prévoir des dispositions en matière d'impôt sur le revenu et d'élimination de la double imposition.

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 2017	Exercice 2016	Exercice 2015
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	5 993 258	5 776 175	4 963 516
Dividende par action	2 €	1,80 €	1,65 €
Dividende total	11 986 516 €	10 397 115 €	8 189 801 €

(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.

### Cinquième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce)

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 le contrat d'asset management et de gestion administrative reconduit tacitement le 1<sup>er</sup> janvier 2019 entre la Société et la société GEST, lequel a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration ainsi que les termes du rapport spécial précité dans toutes ses dispositions.

### **Sixième résolution (Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration y compris au Comité d'audit et censeurs)**

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 et les censeurs au titre de l'exercice en cours (2019), à 79 500 euros.

### **Septième 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 2019, sur la base d'un capital statutaire 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 ;
- 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. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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.

### **Huitième 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

### Neuvième résolution (Modification de l'article 15 des statuts « Droits et obligations attachés aux actions ordinaires »)

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 modifier l'article 15 « Droits et obligations attachés aux actions ordinaires » des statuts afin de supprimer la mesure de plafonnement de 20 % appliquée au droit de vote double institué sous ledit article pour un même actionnaire qui ne serait donc plus plafonné.

Par conséquent, l'ancien texte de l'article 15 (dont les sixième et septième paragraphes sont supprimés), est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 15 – Droits et obligations attaches aux actions ordinaires

La possession d'une action ordinaire emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les Assemblées générales.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Dans les Assemblées, chaque action ordinaire donne droit à une voix sous réserve des exceptions prévues par le Loi et le cas échéant par les statuts.

Les droits et obligations attachés à l'action ordinaire suivent le titre dans quelque main qu'il passe. Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociales, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.

À égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera 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. En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit. Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L. 225-123 du Code de commerce. La fusion ou la scission de la Société est sans effet sur le droit de vote double qui peut-être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Chaque action ordinaire donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions impératives, il sera fait masse entre toutes les actions ordinaires indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la Société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale respective, toutes les actions ordinaires reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création. »

## 7.4 RAPPORT SPÉCIAL 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 2018)

À l'attention de l'Assemblée générale de la Société Foncière INEA S.A.

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.

### CONVENTION ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu 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, Président-Directeur général de votre Société et Président de la société GEST.

Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général déléguée de votre société et Directeur général de la société GEST (GEST étant actionnaire de votre société).

##### Nature et objet :

Votre Société a conclu avec la société GEST le 1<sup>er</sup> 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 Foncière INEA s'est élevée à 2 175 milliers d'euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 1 240 milliers d'euros, basée notamment sur le résultat, ce qui porte la charge nette à un montant total de 3 415 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le contrat (avenant inclus) a été renouvelé par tacite reconduction le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**Avec les sociétés Bagan AM et Foncière de Bagan :**

Personnes concernées :

Monsieur Philippe Rosio, 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.

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 des 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, votre Société 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, votre Société 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 (portefeuille d'actifs immobiliers à l'avenir détenu par la SPPICAV/gestion de la SPPICAV par Bagan AM ayant le statut de société de gestion de portefeuille) ;
- des contraintes réglementaires en découlant.

Modalités :

La rémunération annuelle versée par votre Société à la société Bagan AM s'est élevée à 77 milliers d'euros au 31 décembre 2018, dont 69 milliers d'euros au titre de sa quote-part des honoraires de conseil et d'assistance en investissement et 8 milliers d'euros au titre de la refacturation de frais. En outre il a été provisionné 479 milliers d'euros au 31 décembre 2018 au titre de la rémunération sur la performance 2018.

Ce contrat qui courait jusqu'au 10 mars 2017 a été (en l'absence de dénonciation) reconduit (avenant inclus) par tacite reconduction le 11 mars 2017 et à nouveau le 11 mars 2019 pour une durée de 2 ans expirant le 10 mars 2021.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 18 mars 2019

Les Commissaires aux comptes,

**KPMG SA**  
Sandie Tzinmann  
Associée

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Fabrice Bricker  
Associé

# 8

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

<b>8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES</b>	<b>164</b>	<b>8.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>168</b>
<b>8.2 CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>164</b>	<b>8.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>169</b>
8.2.1 Contrat de prestation de services avec la société GEST	164	8.6.1 Commissaires aux comptes titulaires	169
8.2.2 Contrat de prestation de services avec la société Bagan AM	165	8.6.2 Commissaire aux comptes suppléant	169
<b>8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS, D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b>	<b>166</b>	<b>8.7 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004</b>	<b>170</b>
Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2018 de la juste valeur des actifs propriétés de Foncière INEA	166	<b>8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE</b>	<b>174</b>
<b>8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>168</b>	<b>8.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE</b>	<b>177</b>

## 8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES

Il est fait renvoi exprès au rapport spécial des Commissaires aux comptes (édité chaque année qui donne toutes informations utiles à ce sujet) qui se situe page 164 ci-devant du Document de référence (exercice 2018) 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 simplifiée domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre), dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directeur général, détenue à 100 % par les sociétés patrimoniales de ces derniers.

Les principales caractéristiques de la société GEST (dont la participation dans le capital et les droits de vote de Foncière INEA est indiquée page 164 des présentes) 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](http://www.fonciere-inea.com).

Il est ici fait renvoi exprès, en prescription de la réglementation AMF, à la note 21 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 (figurant en page 108 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) une première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2014 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 5 ans expirant le 31 décembre 2018 et une deuxième fois (dans des conditions identiques) le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour une nouvelle durée expirant le 31 décembre 2023.

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)	2018	2017
Management fees	2 175	1 917
Performance fees	1 240	1 047
<b>TOTAL GEST</b>	<b>3 415</b>	<b>2 964</b>

#### 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 12/24<sup>e</sup> 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 35 (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](http://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 65 %).

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 et à nouveau le 11 mars 2019 (dans les mêmes conditions que précédemment) pour une nouvelle durée de 2 ans expirant en 2021.

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)	2018	2017
Rémunérations	3 169	1 970
<b>TOTAL BAGAN AM</b>	<b>3 169</b>	<b>1 970</b>

### 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<sup>e</sup> 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 2018 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 inexactes ou trompeuses.

### RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2018 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 62 actifs au 31 décembre 2018. 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 2018, 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 2018

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 31/12/18 (en milliers d'euros)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité France	31	291 870
Crédit Foncier Expertise	Bureaux, locaux d'activité et entrepôts France	31	281 400



#### 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](http://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 174 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.

**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 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en octobre 1998 pour une durée de six exercices (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), 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 Sandie Tzinmann

Tour Eqho 2, avenue Gambetta 92066 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, la société KPMG a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 11 mai 2012 avec confirmation par l'Assemblée du 18 novembre 2014) pour une durée de six exercices ;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 16 mai 2018) pour une nouvelle durée de six exercices.

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

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 », Foncière INEA est dispensée de Commissaires aux comptes suppléants en présence de deux Commissaires aux comptes titulaires, personnes morales, qui ne sont pas 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
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>		
1.1	Personnes responsables des informations	8.5	168
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.5	168
<b>2</b>	<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>		
2.1	Contrôleurs légaux des comptes pour la période couverte par les informations financières historiques	8.6	169
2.2	Expiration des mandats des Commissaires aux comptes	8.6	169
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SELECTIONNEES</b>		
3.1	Informations financières historiques	1.1	6
3.2	Informations financières pour des périodes intermédiaires	n.a	
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR OU À SON SECTEUR D'ACTIVITÉ</b>	1.8, Note 3	33 ; 89
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
5.1	Histoire et évolution de la Société	1.2	8
5.1.1	<i>Raison sociale et nom commercial de l'émetteur</i>	6.1.1.1	142
5.1.2	<i>Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur</i>	6.1.1.2	142
5.1.3	<i>Date de constitution et durée de vie de l'émetteur</i>	6.1.1.3	142
5.1.4	<i>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)</i>	6.1.1.1 ; 6.1.1.4	142
5.1.5	Évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur		
5.2	Investissements	3.2	60
5.2.1	<i>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)</i>	3.2.1	60
5.2.2	<i>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)</i>	3.2.2	61
5.2.3	<i>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</i>	3.2.2	61
<b>6</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS</b>		
6.1	Principales activités	1.4	9
6.1.1	<i>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</i>	n.a	
6.1.2	<i>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</i>	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	Évènements 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
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.6.1 ; 1.8.1	13 ; 34

RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN n° 809/2004		Références aux sections du présent document	Pages
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>		
7.1	Description sommaire du groupe	1.3	8 ; 133
7.2	Liste des filiales importantes	3.5 ; 5.4	65 ; 134
<b>8</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>		
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 ; 1.8.4	34 ; 38
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>		
9.1	Situation financière Description de la situation financière de l'émetteur, l'évolution de cette situation financière et le résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus, d'un exercice à un autre, dans ces informations financières, dans la mesure nécessaire pour comprendre les affaires de l'émetteur dans leur ensemble	3.3.4.1 3.3.4.1	63 63 ; 69
9.2	Résultat d'exploitation	3.3.2	62
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 ; 33
9.2.2	<i>Explication des changements intervenus dans les états financiers</i>	Note 2	79
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>		
<b>10</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>		
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	4.4	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	3.3.4.4	63
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	63 ; 64
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES DESCRIPTION DES POLITIQUES DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT APPLIQUÉS PAR L'ÉMETTEUR</b>	3.4.4	65
<b>12</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>		
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
<b>13</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>		
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
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>		
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'intérêt 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'un 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  2.6.1.1	54  52
<b>15</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES</b>		
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 47
15.2	Mention du montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	2.1.1 à 2.1.2	45 à 46
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>		
16.1	Date d'expiration des mandats actuels	2.2.1.1	47 à 50
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	55
<b>17</b>	<b>SALARIÉS</b>		
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.1.1 ; 2.6.1.2	46 ; 53
17.2	Participation et stock-options	2.1.1 ; 2.6.1.2	46 ; 53
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>		
18.1	Répartition du capital social	1.2	8
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	49
18.3	mention des principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	6.3.2.1	49
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		
18.5	Description de tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à un date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	6.3.4 ; 6.3.5	153
<b>19</b>	<b>OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	<b>Note 21 (au 4.5)</b>	<b>109</b>
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>		
20.1	Informations financières historiques	1.1	6 ; 7
20.2	Informations financières pro forma	n.a	
20.3	États financiers	4 ; 5	71 à 140
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	4.6 ; 5.5	110 ; 135
20.5	Date des dernières informations financières	4 ; 5	71 à 140
20.6	Informations financières intermédiaires et autres		

RUBRIQUES DE L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN n° 809/2004		Références aux sections du présent document	Pages
20.7	Description de la politique en matière de distribution des dividendes et restriction applicable à cet égard	3.7.2	67
20.7.1	Montant du dividende par action	3.7.3 ; 7.3	67 ; 157
20.8	Indications des procédures gouvernementale, judiciaire et d'arbitrage	1.8.2	36
20.9	Description de tout changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe survenu depuis la fin du dernier exercice	3.9.3	69
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		
21.1	Capital social	6.2.1	144
21.1.1	Montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions	6.2.1	144
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	148
21.1.4	Mention du montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	n.a	
21.1.5	Mention des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	n.a	
21.1.6	Mention des informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	n.a	
21.1.7	Mention de l'historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	6.2.2	144
21.2	Acte constitutif et statuts	6.1.1	142
21.2.1	Description de l'objet social de l'émetteur	6.1.1.5	142
21.2.2	Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, charte ou règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	6.1.2	142
21.2.3	Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	6.1.4 ; 6.1.5	143
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	143
21.2.6	Description sommaire de toute disposition de l'acte constitutifs, 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	143
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	143
21.2.8	Description des conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, charte ou règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi	n.a	
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>8.2</b>	<b>164</b>
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b>	<b>8.3</b>	<b>166</b>
23.1	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	8.3	166
23.2	Attestation confirmant la correcte reproduction des informations dans le Document de référence	8.3	166
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>		
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	<b>3.5 ; 5.4.2</b>	<b>65 ; 135</b>

## 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 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	Paragraphes	Pages
<b>1. COMPTES SOCIAUX</b>	RFA	5	115
<b>2. COMPTES CONSOLIDÉS</b>	RFA	4	71
<b>3. RAPPORT DE GESTION</b>			
<b>3.1 Informations sur l'activité de la Société</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		3.1, 3.3	60 et 61
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	RFA	3.8	69
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		3.8	69
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	RFA	1.1	6
<ul style="list-style-type: none"> <li>Évènements post-clôture de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce</li> </ul>		3.8.3	69
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	RFA	1.8.3	37
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	RFA	1.8	33
<ul style="list-style-type: none"> <li>Informations sur la R&amp;D de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce</li> </ul>		3.4.2	64
<b>3.2 Informations juridiques, financières et fiscales de la Société</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		6.3.1 ; 6.3.2	149
<ul style="list-style-type: none"> <li>Répartition et évolution de l'actionnariat</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		3.5	65
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		3.5	65
<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisitions et cession par la Société de ses propres actions (rachat d'actions) Art. L. 225-211 du Code de commerce</li> </ul>	RFA	6.2.5	140
<ul style="list-style-type: none"> <li>État de la participation des salariés au capital social Art. L. 225-102 al. 1, L. 225-180 du Code de commerce</li> </ul>		2.1.1 ; 2.6.1.2 ; 6.3.2.1	45 ; 53 ; 150

Rubriques	Informations pour	Paragraphe(s)	Pages
<ul style="list-style-type: none"> <li>Exposé des éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique : Art. L. 225-100-3 du Code de commerce <ul style="list-style-type: none"> <li>La structure du capital de la Société,</li> <li>Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce,</li> <li>Les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce,</li> <li>La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci,</li> <li>Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier,</li> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>Les pouvoirs du Conseil d'administration ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions,</li> <li>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,</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>	RFA	6.2.7	148
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital Art. L. 225-100 al. 7 du Code de commerce</li> </ul>	RFA	6.2.4.1	146
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mentions des ajustements éventuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les titres donnant accès au capital et les stock-options en cas de rachats d'actions,</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>		n.a	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents Art. 243 bis du Code général des impôts</li> </ul>		3.7.1	67
<ul style="list-style-type: none"> <li>Montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement Art. 223 quater du Code général des impôts</li> </ul>		3.4.3	64
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		3.6	66
<ul style="list-style-type: none"> <li>Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles Art. L. 464-2 I al. 5 du Code de commerce</li> </ul>		1.8.2	36
<ul style="list-style-type: none"> <li>Conventions conclues entre un mandataire ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale (hors conventions courantes) Art. L. 225-102-1 al. 13 du Code de commerce</li> </ul>		7.4 ; 8.2	161 ; 164
<b>3.3 Informations portant sur les mandataires sociaux</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice Art. L. 225-102-1, al. 4 du Code de commerce</li> </ul>		2.2.1.1	47 à 49
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		2.2.1 à 2.2.3	47 à 50

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
<ul style="list-style-type: none"> <li>Engagements liés par la prise, à la cessation ou au changement de fonctions Art. L. 225-1 al. 3 du Code de commerce</li> </ul>		2.2.1	47
<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas d'attributions de stock-options, mention de l'information selon laquelle le Conseil d'administration a pris la décision : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit d'interdire aux dirigeants de lever leurs options avant la cessation de leurs fonctions,</li> <li>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)</li> </ul> </li> </ul>		n.a	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		2.7.6	58
<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas d'attributions d'actions gratuites, mention de l'information selon laquelle le Conseil d'administration a pris la décision : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit d'interdire aux dirigeants de céder avant la cessation de leurs fonctions leurs actions qui leur ont été attribuées gratuitement ;</li> <li>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)</li> </ul> </li> </ul>		Néant	
<b>3.4 Informations RSE de la Société</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité et des engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités Art. L. 225-102-1 al. 5 à 8, R. 225-104, R. 225-105 et R. 225-105-2-II du Code de commerce</li> </ul>		1.7.3, 1.7.4	18
<ul style="list-style-type: none"> <li>Informations sur les activités dangereuses</li> </ul>		1.7	17
<b>4.DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>RFA</b>	<b>8.5</b>	<b>168</b>
<b>5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX</b>	<b>RFA</b>	<b>5.5</b>	<b>135</b>
<b>6 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>RFA</b>	<b>4.6</b>	<b>110</b>

**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 MARCHES FINANCIERS)**

Rubriques	Paragraphes	Pages
Descriptif du programme de rachat d'actions	6.2.5	148
Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes*	5.3	123
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	2.1 à 2.7.6	43 à 58
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	5.5	135





Société anonyme  
au capital de 86 242 982,62 euros (au 31/12/2018)

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers  
420 580 508 RCS Nanterre — [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com)