RCS : NANTERRE
Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2003 B 00777
Numéro SIREN : 420 580 508
Nom ou dénomination : FONCIERE INEA

Ce dépôt a été enregistré le 29/05/2018 sous le numéro de dépôt 13581

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre : dépôt N°13581 en date du 29/05/2018

1. COMPTES ANNUELS

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	2017	2016	%
Vente de marchandises			
Production vendue	27 419 285	25 149 364	9.03
Production stockée			
subventions d'exploitation			
Autres produits	1 650 493	1 897 653	(13.02)
PRODUITS	**29 069 778**	**27 047 017**	**7.48**
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	13 616 552	13 078 583	4.11
CONSOMMATIONS MARCHANDISES & MAT	**13 616 552**	**13 078 583**	**4.11**
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	**15 453 225**	**13 968 434**	**10.63**
Impôts, taxes et vers assim.	135 042	111 010	21.65
Salaires et Traitements			
Charges sociales	22 650	15 900	42.45
Amortissements et provisions	7 983 795	7 836 977	1.87
Autres charges	266 575	304 005	(12.31)
TOTAL	**8 408 061**	**8 267 893**	**1.7**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**7 045 164**	**5 700 541**	**23.59**
Produits financiers	2 936 591	1 773 761	65.56
Charges financières	4 091 061	4 302 644	(4.92)
RESULTAT FINANCIER	**(1 154 471)**	**(2 528 883)**	**(54.35)**
Opérations en commun	61 572	7 743	
RESULTAT COURANT	**5 952 266**	**3 179 402**	**87.21**
Produits exceptionnels	10 214 743	74 760 461	(86.34)
Charges exceptionnelles	8 844 948	60 117 895	(85.29)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**1 369 795**	**14 642 566**	**(90.65)**
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 322 061**	**17 821 968**	**(58.92)**

1.2. BILAN

Actif

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	78 396	78 396		741
Fonds commercial	981 260		981 260	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	73 179 972		73 179 972	65 427 686
Constructions	289 913 219	46 972 168	242 941 051	222 846 910
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	127 906	105 810	22 097	19 380
Immob en cours/Avances & acomptes	13 758 976		13 758 976	2 638 999
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	65 828 245		65 828 245	66 408 340
Autres titres immobilisés				
Prêts				
autres immobilisations financières	206 834		206 834	168 582
ACTIF IMMOBILISE	**444 074 809**	**47 156 374**	**396 918 435**	**362 453 086**
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients comptes rattachés	1 538 067	40 431	1 497 636	898 885
Fournisseurs débiteurs	878 676		878 676	893 115
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	6 711 757		6 711 757	1 797 061
Autres créances	632 624		632 624	1 218 692
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	102 779		102 779	132 782
Valeurs mobilières de placement	1 982 384	653	1 981 731	1 940 555
Disponibilités	2 281 858		2 281 858	5 290 324
Charges constatées d'avance	1 838 681		1 838 681	2 596 585
ACTIF CIRCULANT	**15 966 826**	**41 084**	**15 925 742**	**14 767 997**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 062 096		2 062 096	1 963 213
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE REGULARISATION	**2 062 096**		**2 062 096**	**1 963 213**
TOTAL ACTIF	**462 103 731**	**47 197 458**	**414 906 273**	**379 184 296**

Passif

(en euros)	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital social ou individuel	86 242 983	83 119 158
Primes d'émission, de fusion, d'apport	82 852 191	78 897 756
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 027 255	1 136 157
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	
Report à nouveau	52 986	53 196
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 322 061**	**17 821 968**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	919 006	1 087 916
CAPITAUX PROPRES	**186 750 172**	**182 862 891**
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	673 670	671 824
Autres emprunts obligataires	30 300 000	30 300 000
• Emprunts	*174 903 715*	*144 384 086*
• Découverts et concours bancaires	*429 291*	*3 643 926*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	175 333 006	148 028 012
Emprunts et dettes financières diverses	3 652 298	3 721 624
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 710 506	2 860 725
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 148 818	2 526 371
• Personnel		
• Organismes sociaux	*7 950*	*9 150*
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	*113 953*	*35 136*
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	*154 223*	*124 426*
Dettes fiscales et sociales	276 125	168 712
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 847 288	7 605 266
Autres dettes	213 448	438 599
Produits constatés d'avance	942	272
DETTES	**228 156 101**	**196 321 406**
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	**414 906 273**	**379 184 296**

1.3. NOTES ANNEXES

Note 1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Événements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Président du Conseil d'Administration du 9 juin 2017, le capital social a été augmenté d'un montant de 3.123.824,37 euros par la création de 217.083 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3.989.985,54 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividendes en actions.

Le capital social est ainsi porté de 83.119.158,25 euros à 86.242.982,62 euros. Il est divisé en 5.993.258 actions entièrement libérées de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

1.2 Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Quatre immeubles ont été livrés au cours de l'année 2017 :

- Réception le 15 novembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux Enora Park sis avenue Haut Lévêque à Pessac (33) pour un montant 10.069 milliers d'euros.
- Réception le 1er décembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « L'Angle » situé à Marseille (13) pour un montant de 10.553 milliers d'euros.
- Réception le 11 décembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier (34) pour un montant de 8.076 milliers d'euros.
- Réception le 26 décembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Toulouse l'Eclat », situé avenue de Grande Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9.216 k€.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2017 portent sur 7 opérations :

- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 10 mai 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33), pour un montant de 14.807 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 juillet 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx En Velin (69), pour un montant de 10.741 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017 portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 20.482 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 octobre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Shiltigheim (67), pour un montant de 3.856 milliers d'euros.

- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 7 novembre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Marseille (13), pour un montant de 7.746 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 14.004 milliers d'euros.
- Signature le 6 novembre 2017, d'un avenant au CPI du 21 décembre 2016 portant sur l'édification de deux immeubles de bureaux situés à Nantes (44), pour un montant de 12.916 milliers d'euros.

Immeubles en contrat de crédit-bail

- Deux levées d'option anticipées ont été réalisées en date du 13 décembre 2017 par FONCIERE INEA concernant le solde des contrats de crédit-bail immobilier des immeubles de placement sis 200 et 220 rue Milliez à Champigny sur Marne pour des montants respectifs de 1.035 milliers d'euros et 1.471 milliers d'euros.
- Une levée d'option à terme a été réalisée en date du 20 décembre 2017 par FONCIERE INEA concernant le contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble de placement sis 2 Rue du Danemark à Wittelsheim (68) pour un montant de 1.559 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2017 pour un montant global de 9.994 milliers d'euros sont les suivants :

- Cession en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activités « LPCR » situé Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros.

- Cession en date du 6 juin 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 89 milliers d'euros.

- Cession en date du 12 juin 2017, du lot n° 405 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros.

- Cession en date du 30 juin 2017, du lot n°3 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros.

- Cession en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Château Blanc » allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5.770 milliers d'euros.

- Cession en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Santos Dumont » situé rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1.961 milliers d'euros.

- Cession en date du 6 novembre 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 799 milliers d'euros.

Note 2 Règles et méthodes comptables

Changements de méthode comptable

La société applique pour la première fois le règlement ANC n° 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture. Cette modification constitue un changement de méthode comptable devant être comptabilisé selon les dispositions de l'article 122-2 du PCG. Toutefois, conformément à la possibilité offerte par le règlement ANC n° 2015-05, la société a décidé de limiter les modifications rétrospectives aux seules opérations existantes en date de première application (le 1er janvier 2017). L'adoption des nouvelles règles n'a d'impact ni sur les capitaux propres d'ouverture ni sur les comptes annuels au 31 décembre 2017.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de FONCIERE INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2017 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- 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'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révise 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 2017, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 49 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 189 k€ au titre de l'ancien CBI Staci IV apporté en 2016 à la SAS FLEX PARK.

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

2.3.2 Immobilisations corporelles

Conformément au règlement ANC 2014-03, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés à l'acquisition des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles de bureaux :	Gros œuvre	40-70 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-30 ans
	Aménagements	10-15 ans
Immeubles d'activité	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-30 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
Plateformes logistiques	Gros œuvre	20-25 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement ANC 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.
Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2017 à 230 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 31 milliers d'euros, en régularisation des titres de la SAS MD cédés en juillet 2014.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 4.056 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 2.592 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2017 pour 294 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés prorata temporis.

Les loyers bruts de la société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 27.419 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 25.149 milliers d'euros en 2016.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 20.822 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 19.907 milliers d'euros en 2016.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.
Au 31 décembre 2017 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 47 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 134 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 182 milliers d'euros.

2.6 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1er janvier 2007.
La détermination du résultat fiscal de Foncière INEA conduit à distinguer deux secteurs :

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95% des résultats issus des activités de location, 60% des plus-values de cession et 100% des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (« exit tax »).

Note 3 Engagements financiers & autres informations

3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2017 est de 762 milliers d'euros.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SNC BAGAN, filiale de FONCIERE INEA à hauteur de 32,85%, ont diminué de 499 milliers d'euros suite à deux réductions de capital intervenues dans la SCI en octobre et décembre 2017.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 166 milliers d'euros pour l'exercice 2017. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux Comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	83.000 euros	-
KPMG	83.000 euros	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunération

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 73.000 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017.

3.5 Autres informations significatives

Foncière Inéa avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 695.240 euros.

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

Emprunts

- Tirage de l'emprunt Montpellier Odysseum en date du 15 décembre 2017 pour un montant de 5.284 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé le 1er avril 2017 du solde de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1.041 milliers d'euros.
- Remboursement partiel le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente du lot 405 de l'immeuble de Loos Eurasanté.
- Remboursement anticipé le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1.065 milliers d'euros.
- Remboursement partiel, le 4 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3.125 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux de Wasquehal Château Blanc.
- Remboursement le 12 octobre 2017 de l'emprunt BRRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux du même nom.

- Remboursement le 28 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3.227 milliers d'euros.

Crédits Corporate utilisées au 31 décembre 2017

- Amendement par FONCIERE INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 000 milliers d'euros et augmentation de son montant à 80 000 milliers d'euros (+ une ligne uncommitted de 20 000 milliers d'euros déblocable à partir du 2ème trimestre 2018). Au 31 décembre 2017, le montant tiré de cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros.

- Un emprunt Corporate à court terme d'un montant de 3.000 milliers d'euros à échéance au 31 décembre 2018.

- Remboursement le 18 décembre 2017 à son échéance finale de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5.000 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2017 pour un montant de 9.994 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 8.845 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagements hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 22.552 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2017 sont de 2.296 milliers d'euros.

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50.805 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

- 26.000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2017 liés à l'emprunt Corporate.

- Montant de 1.464,5 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles.

3.7 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISE

(en euros) Cadre A : immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations Réévaluation exercice	Augmentations Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	5 020 844		
TOTAL 2	**5 020 844**		
Terrains	65 427 686		9 913 760
Constructions sur sol propre	262 616 860		32 247 613
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	1 798 964		1 219 203
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménagts. dives	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	97 490		9 813
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 638 998		50 468 798
Avances et acomptes			
TOTAL 3	**332 600 604**		**93 859 189**
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	66 408 339		4 111 402
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	168 581		128 050
TOTAL 4	**66 576 921**		**4 239 453**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)	**404 198 370**		**98 098 642**

(en euros) Cadre B	Immobilisations	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. incorporelles			3 961 188	1 059 656
TOTAL 2			**3 961 188**	**1 059 656**
Terrains			2 161 474	73 179 972
Constructions	• sur sol propre		7 698 474	287 166 000
	• sur sol d'autrui			
	• Inst. gales., agencts. et am. const.		270 949	2 747 218
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers			20 603
	• Matériel de transport			
	• Matériel de bureau & informatique			107 303
	• Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours		39 348 820		13 758 976
Avances & acomptes				
TOTAL 3		**39 348 820**	**10 130 898**	**376 980 073**
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			4 691 497	65 828 244
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			89 798	206 834
TOTAL 4			**4 781 295**	**66 035 078**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)		**39 348 820**	**18 873 383**	**444 074 808**

Amortissements

(en euros) **Cadre A**		Situations et mouvements de l'exercice			
Immobilisations amortissables		**Montant début d'exercice**	**Augmentations**	**Diminutions**	**Montant fin d'exercice**
Frais d'établissement et de développement					
TOTAL 1					
Autres immobilisations incorporelles		77 655	740		78 396
TOTAL 2		**77 655**	**740**		**78 396**
Terrains					
Constructions	• sur sol propre	41 157 397	7 180 980	1 820 443	46 517 934
	• sur sol d'autrui				
	• installations générales	411 518	151 160	108 445	454 233
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	• installations générales	5 493	2 018		7 512
	• matériel de transport				
	• matériel de bureau	93 219	5 077		98 297
	• emballages récupérables				
TOTAL 3		**41 667 629**	**7 339 237**	**1 928 889**	**47 077 977**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3)		**41 745 284**	**7 339 978**	**1 928 889**	**47 156 373**

(en euros) **Cadre C**	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l'exercice	**Augmentations**	**Dotations de l'exercice aux amortissements**	**Montant net à la fin de l'exercice**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 963 213	695 239	596 357	2 062 095
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 695.240 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2017 ils ont été amortis à hauteur de 596.357 euros.

AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 087 916	50 482	219 392	919 006
• Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES	**1 087 916**	**50 482**	**219 392**	**919 006**
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	126 586	47 459	133 615	40 431
Autres dépréciations	349	303		653
DEPRECIATIONS	**126 936**	**47 763**	**133 615**	**41 084**
TOTAL GENERAL	**1 214 852**	**98 246**	**353 007**	**960 090**
Dotations et reprises d'exploitation		47 459	133 615	
Dotations et reprises financières		303		
Dotations et reprises exceptionnelles		50 482	219 392	
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails et dans une moindre mesure aux frais d'acquisition des titres.

ECHEANCES CREANCES DETTES

ÉTAT DES CREANCES

(en euros) Cadre A		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations		20 162 039		20 162 039
Prêts				
Autres immobilisations financières		206 834	127 883	78 951
Clients douteux ou litigieux		62 531	62 531	
Autres créances clients		1 475 535	1 475 535	
Créances r. de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices			
	• Taxe sur la valeur ajoutée	6 711 757	6 711 757	
	• Autres impôts, taxes et versements assimilés	95 932	95 932	
	• Divers			
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 415 368 (1)	1 415 368	
Charges constatées d'avance		1 838 680	1 838 680	
TOTAUX		**31 968 679**	**11 727 688**	**20 240 990**
Montant des	• prêts accordés en cours d'exercice			
	• remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés				

(1) Dont « cash reserve » pour l'opération Montpellier Odysseum = 231.000 €.
Dont fournisseurs d'immobilisations = 877.991 €

ÉTAT DES DETTES

(en euros) Cadre B		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		673 670	673 670		
Autres emprunts obligataires		30 300 000		30 300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	• à 1 an max à l'origine	429 291	429 291		
	• à plus d'1 an à l'origine	174 903 174	13 331 219	120 752 238	40 820 257
Emprunts et dettes financières divers		3 652 297	709 169	2 364 446	578 682
Fournisseurs et comptes rattachés		2 148 817	2 148 817		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		7 950	7 950		
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices				
	• Taxe sur valeur ajoutée	113 952	113 952		
	• Obligations cautionnées				
	• Autres impôts, taxes et assimilés	154 222	154 222		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		12 847 288 (1)	12 847 288		
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		213 447 (2)	213 447		
Dette représentative de titres emp.					
Produits constatés d'avance		941	941		
TOTAUX		**225 445 595**	**30 629 971**	**153 416 684**	**41 398 939**
Emprunts souscrits en cours d'exercice		69 284 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		38 834 887			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.
(2) Dont compte clients créditeurs = 167.845 €

CHARGES A PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	673 670 (1)
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	126 897 (2)
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 942 121 (3)
Dettes fiscales et sociales	162 172 (4)
Autres dettes	8 476
TOTAL	**2 913 336**

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 673.670 €.
(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 126.897 €.
(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance 2016 de 1.044.486 € et sur coût de la vacance des années antérieures de 218.865 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 356.522 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.
(4) Dont provision CVAE 2017 de 108.569 €.

PRODUITS A RECEVOIR

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	723 538 (1)
Intérêts courus sur créance immobilisée	127 882 (2)
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	59 893 (3)
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	**911 313**

(1) Dont rémunération GEST pour 649.057 €.
(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 127.655 €
(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour Meaux pour 53.580 €

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	1 838 680 (1)	942
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	**1 838 680**	**942**

(1) Dont 328.488 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.
(1) Dont 1.510.193 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CREDIT 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		576 739			576 739
• Dotations de l'exercice		64 082			64 082
TOTAL		**640 821**			**640 821**
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		1 631 376			1 631 376
• Exercice		176 081			176 081
TOTAL		**1 807 457**			**1 807 457**
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		180 505			180 505
• À plus d'un an et cinq ans au plus		138 374			138 374
• À plus de cinq ans					
TOTAL		**318 879**			**318 879**
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans					
TOTAL					
Montant pris en charge dans l'exercice		454 969			454 969

La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2017.

CAPITAL SOCIAL

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 776 175	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	217 083	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	5 993 258	14,39

Augmentation de capital du 9 juin 2017 par la création de 217.083 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale

DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	213 756	140 601
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly garanties locatives ;

- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer.
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte commissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers ;

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 140.601 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)			**Exercice 2017**
A			
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2016 avant affectations		182 862 891
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2017		182 862 891
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2015		
1.	Variation du capital		
2.	Variation des autres postes		
C	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)		182 862 891
D	Variations en cours d'exercice :		3 887 281
1.	Variations du capital		3 123 825
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau		11 432 274
3.	Variation des « provisions » relevant des capitaux propres		
4.	Contreparties de réévaluations		
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		(168 910)
6.	Autres variations	• dont résultat 2017	7 322 061
		• dont affectation résultat 2016	(17 821 968)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2017 avant AGO (C + D)		186 750 172
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)		3 887 281
G	dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice		
H	Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)		3 887 281

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros) Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	-17 840	99	151	151	15 485		0	-1 641
SCI ALPHA	1 500	-636 696	100	2 779 845	2 779 845	1 863 267		392 029	40 087
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 816 725	99,99	27 602 804	27 602 804	10 183 043		5 757 944	913 376
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	1 671 057	32.85	262 943	262 943	140		359 906	870 657
BAGAN IMMOS REGION	57 447 110	57 463 160	32.85	14 852 448	14 852 448	0		5 861 051	5 596 399
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL				1	1	484 112			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	540 241			
SCI TOULOUSE CAPITOULS				1	1	1 808 180			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 198			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	176 427			
SCI BAGAN IDF ACTIVITE				3	3	165 152			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 190			
SCI BAGAN NANTES				1	1	613 431			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 505			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 255			
SCI BAGAN LYON				1	1	69 246			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 435			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	818 885			
SCI COUDERC				1	1	248 433			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				

TABLEAU DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT TRESORERIE

(en euros)	VALEUR BRUTE AU 31/12/2017	DEPRECIATION	VALEUR NETTE AU 31/12/2017	VALEUR DE MARCHE AU 31/12/2017	VALEUR NETTE AU 31/12/2016
Actions propres	998 878 (1)	-	998 878	1 025 557	930 130
FCP	782 207	- 653	781 554	781 554	809 126
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 694	201 299
Sicavs	-				-
Dépôts à terme	-				-
TOTAL	**1 982 384**	**- 653**	**1 981 731**	**2 010 805**	**1 940 555**

(1) Correspond à 25 575 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2017, une moins-value latente d'un montant de 653 euros a été provisionnée dans les comptes de la société.
Au cours de l'exercice 2017, la société a acquis 31.273 de ses propres actions et en a vendu 30.343. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2017 est de 40,10 euros.

KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
France

Foncière INEA S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017
Foncière INEA S.A.
7 Rue du Fossé blanc - 92230 Gennevilliers

KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
France

Foncière INEA S.A.

Siège social : 7 Rue du Fossé blanc - 92230 Gennevilliers
Capital social : €.86.242.982,62

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires,

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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "Changement de méthode comptable" de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable lié à la première application du Règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

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.

Evaluation et risque de perte de valeur des biens immobiliers

Risque identifié

La valeur comptable du patrimoine immobilier de la société s'élève à 329 902 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

La note 2.3.2 « Immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société relatives à la comptabilisation, la répartition par composants, les modalités d'amortissement ainsi qu'à l'évaluation des biens immobiliers.

A chaque clôture, la valeur comptable des biens immobiliers est comparée à leur valeur de marché estimée. Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère jugé durable par la direction, une provision pour dépréciation est constituée à due concurrence.

Des expertises indépendantes servent de référence à a direction pour évaluer la valeur de marché de ces biens immobiliers. La valorisation des biens immobiliers requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des experts immobiliers. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs détenus, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, son taux de vacance, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

La valorisation des biens immobiliers est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ces actifs et de sa sensibilité aux hypothèses retenues par la direction afin d'apprécier les éventuelles pertes de valeur et leur traduction dans les comptes de Foncière INEA.

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

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur de marché du patrimoine immobilier, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les évaluateurs.

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance au regard de leurs qualifications professionnelles,
- Analyse des variations de juste valeur, par immeuble de placement, au regard des caractéristiques propres à chaque immeuble et des données de marché,
- Réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses (notamment les taux de rendement) et de la méthodologie d'évaluation utilisées,
- Réconciliation, sur une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement,
- Réalisation d'un test de dépréciation pour chaque bien immobilier : la valeur nette comptable du bien immobilier est comparée à sa juste valeur, retenue par la direction sur la base d'une expertise indépendante,
- Vérification que la note « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels donne une information appropriée.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2017, le cabinet KPMG S.A. était dans la 12ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 19ème année, soit pour les deux cabinets la 12ème année de leur mission 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 un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées, le cas échéant, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 29 mars 2018

Isabelle Goalec
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018

Fabrice Bricker
Associé

1. COMPTES ANNUELS

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	2017	2016	%
Vente de marchandises			
Production vendue	27 419 285	25 149 364	9.03
Production stockée			
subventions d'exploitation			
Autres produits	1 650 493	1 897 653	(13.02)
PRODUITS	**29 069 778**	**27 047 017**	**7.48**
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	13 616 552	13 078 583	4.11
CONSOMMATIONS MARCHANDISES & MAT	**13 616 552**	**13 078 583**	**4.11**
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	**15 453 225**	**13 968 434**	**10.63**
Impôts, taxes et vers assim.	135 042	111 010	21.65
Salaires et Traitements			
Charges sociales	22 650	15 900	42.45
Amortissements et provisions	7 983 795	7 836 977	1.87
Autres charges	266 575	304 005	(12.31)
TOTAL	**8 408 061**	**8 267 893**	**1.7**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**7 045 164**	**5 700 541**	**23.59**
Produits financiers	2 936 591	1 773 761	65.56
Charges financières	4 091 061	4 302 644	(4.92)
RESULTAT FINANCIER	**(1 154 471)**	**(2 528 883)**	**(54.35)**
Opérations en commun	61 572	7 743	
RESULTAT COURANT	**5 952 266**	**3 179 402**	**87.21**
Produits exceptionnels	10 214 743	74 760 461	(86.34)
Charges exceptionnelles	8 844 948	60 117 895	(85.29)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**1 369 795**	**14 642 566**	**(90.65)**
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 322 061**	**17 821 968**	**(58.92)**

1.2. BILAN

Actif

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	78 396	78 396		741
Fonds commercial	981 260		981 260	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	73 179 972		73 179 972	65 427 686
Constructions	289 913 219	46 972 168	242 941 051	222 846 910
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	127 906	105 810	22 097	19 380
Immob en cours/Avances & acomptes	13 758 976		13 758 976	2 638 999
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	65 828 245		65 828 245	66 408 340
Autres titres immobilisés				
Prêts				
autres immobilisations financières	206 834		206 834	168 582
ACTIF IMMOBILISE	**444 074 809**	**47 156 374**	**396 918 435**	**362 453 086**
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients comptes rattachés	1 538 067	40 431	1 497 636	898 885
Fournisseurs débiteurs	878 676		878 676	893 115
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	6 711 757		6 711 757	1 797 061
Autres créances	632 624		632 624	1 218 692
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	102 779		102 779	132 782
Valeurs mobilières de placement	1 982 384	653	1 981 731	1 940 555
Disponibilités	2 281 858		2 281 858	5 290 324
Charges constatées d'avance	1 838 681		1 838 681	2 596 585
ACTIF CIRCULANT	**15 966 826**	**41 084**	**15 925 742**	**14 767 997**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 062 096		2 062 096	1 963 213
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE REGULARISATION	**2 062 096**		**2 062 096**	**1 963 213**
TOTAL ACTIF	**462 103 731**	**47 197 458**	**414 906 273**	**379 184 296**

Passif

(en euros)	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital social ou individuel	86 242 983	83 119 158
Primes d'émission, de fusion, d'apport	82 852 191	78 897 756
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 027 255	1 136 157
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	
Report à nouveau	52 986	53 196
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 322 061**	**17 821 968**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	919 006	1 087 916
CAPITAUX PROPRES	**186 750 172**	**182 862 891**
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	673 670	671 824
Autres emprunts obligataires	30 300 000	30 300 000
• Emprunts	*174 903 715*	*144 384 086*
• Découverts et concours bancaires	*429 291*	*3 643 926*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	175 333 006	148 028 012
Emprunts et dettes financières diverses	3 652 298	3 721 624
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 710 506	2 860 725
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 148 818	2 526 371
• Personnel		
• Organismes sociaux	*7 950*	*9 150*
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	*113 953*	*35 136*
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	*154 223*	*124 426*
Dettes fiscales et sociales	276 125	168 712
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 847 288	7 605 266
Autres dettes	213 448	438 599
Produits constatés d'avance	942	272
DETTES	**228 156 101**	**196 321 406**
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	**414 906 273**	**379 184 296**

1.3. NOTES ANNEXES

Note 1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Événements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Président du Conseil d'Administration du 9 juin 2017, le capital social a été augmenté d'un montant de 3.123.824,37 euros par la création de 217.083 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3.989.985,54 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividendes en actions.

Le capital social est ainsi porté de 83.119.158,25 euros à 86.242.982,62 euros. Il est divisé en 5.993.258 actions entièrement libérées de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

1.2 Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Quatre immeubles ont été livrés au cours de l'année 2017 :

- Réception le 15 novembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux Enora Park sis avenue Haut Lévêque à Pessac (33) pour un montant 10.069 milliers d'euros.
- Réception le 1er décembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « L'Angle » situé à Marseille (13) pour un montant de 10.553 milliers d'euros.
- Réception le 11 décembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier (34) pour un montant de 8.076 milliers d'euros.
- Réception le 26 décembre 2017, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Toulouse l'Eclat », situé avenue de Grande Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9.216 k€.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2017 portent sur 7 opérations :

- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 10 mai 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33), pour un montant de 14.807 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 juillet 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx En Velin (69), pour un montant de 10.741 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017 portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 20.482 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 octobre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Shiltigheim (67), pour un montant de 3.856 milliers d'euros.

- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 7 novembre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Marseille (13), pour un montant de 7.746 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 14.004 milliers d'euros.
- Signature le 6 novembre 2017, d'un avenant au CPI du 21 décembre 2016 portant sur l'édification de deux immeubles de bureaux situés à Nantes (44), pour un montant de 12.916 milliers d'euros.

Immeubles en contrat de crédit-bail

- Deux levées d'option anticipées ont été réalisées en date du 13 décembre 2017 par FONCIERE INEA concernant le solde des contrats de crédit-bail immobilier des immeubles de placement sis 200 et 220 rue Milliez à Champigny sur Marne pour des montants respectifs de 1.035 milliers d'euros et 1.471 milliers d'euros.
- Une levée d'option à terme a été réalisée en date du 20 décembre 2017 par FONCIERE INEA concernant le contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble de placement sis 2 Rue du Danemark à Wittelsheim (68) pour un montant de 1.559 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2017 pour un montant global de 9.994 milliers d'euros sont les suivants :

- Cession en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activités « LPCR » situé Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros.

- Cession en date du 6 juin 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 89 milliers d'euros.

- Cession en date du 12 juin 2017, du lot n° 405 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros.

- Cession en date du 30 juin 2017, du lot n°3 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros.

- Cession en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Château Blanc » allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5.770 milliers d'euros.

- Cession en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Santos Dumont » situé rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1.961 milliers d'euros.

- Cession en date du 6 novembre 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 799 milliers d'euros.

Note 2 Règles et méthodes comptables

Changements de méthode comptable

La société applique pour la première fois le règlement ANC n° 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture. Cette modification constitue un changement de méthode comptable devant être comptabilisé selon les dispositions de l'article 122-2 du PCG. Toutefois, conformément à la possibilité offerte par le règlement ANC n° 2015-05, la société a décidé de limiter les modifications rétrospectives aux seules opérations existantes en date de première application (le 1er janvier 2017). L'adoption des nouvelles règles n'a d'impact ni sur les capitaux propres d'ouverture ni sur les comptes annuels au 31 décembre 2017.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de FONCIERE INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2017 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- 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'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révise 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 2017, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 49 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 189 k€ au titre de l'ancien CBI Staci IV apporté en 2016 à la SAS FLEX PARK.

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

2.3.2 Immobilisations corporelles

Conformément au règlement ANC 2014-03, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés à l'acquisition des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles de bureaux :	Gros œuvre	40-70 ans
	Clos et couvert	30-40 ans
	Installations générales et techniques	20-30 ans
	Aménagements	10-15 ans
Immeubles d'activité	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-30 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
Plateformes logistiques	Gros œuvre	20-25 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement ANC 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.
Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2017 à 230 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 31 milliers d'euros, en régularisation des titres de la SAS MD cédés en juillet 2014.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 4.056 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 2.592 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2017 pour 294 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés prorata temporis.

Les loyers bruts de la société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 27.419 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 25.149 milliers d'euros en 2016.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 20.822 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 19.907 milliers d'euros en 2016.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.
Au 31 décembre 2017 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 47 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 134 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 182 milliers d'euros.

2.6 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1er janvier 2007.
La détermination du résultat fiscal de Foncière INEA conduit à distinguer deux secteurs :

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95% des résultats issus des activités de location, 60% des plus-values de cession et 100% des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (« exit tax »).

Note 3 Engagements financiers & autres informations

3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2017 est de 762 milliers d'euros.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SNC BAGAN, filiale de FONCIERE INEA à hauteur de 32,85%, ont diminué de 499 milliers d'euros suite à deux réductions de capital intervenues dans la SCI en octobre et décembre 2017.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 166 milliers d'euros pour l'exercice 2017. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux Comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	83.000 euros	-
KPMG	83.000 euros	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunération

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 73.000 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017.

3.5 Autres informations significatives

Foncière Inéa avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 695.240 euros.

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

Emprunts

- Tirage de l'emprunt Montpellier Odysseum en date du 15 décembre 2017 pour un montant de 5.284 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé le 1er avril 2017 du solde de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1.041 milliers d'euros.
- Remboursement partiel le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente du lot 405 de l'immeuble de Loos Eurasanté.
- Remboursement anticipé le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1.065 milliers d'euros.
- Remboursement partiel, le 4 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3.125 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux de Wasquehal Château Blanc.
- Remboursement le 12 octobre 2017 de l'emprunt BRRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux du même nom.

- Remboursement le 28 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3.227 milliers d'euros.

Crédits Corporate utilisées au 31 décembre 2017

- Amendement par FONCIERE INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 000 milliers d'euros et augmentation de son montant à 80 000 milliers d'euros (+ une ligne uncommitted de 20 000 milliers d'euros déblocable à partir du 2ème trimestre 2018). Au 31 décembre 2017, le montant tiré de cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros.

- Un emprunt Corporate à court terme d'un montant de 3.000 milliers d'euros à échéance au 31 décembre 2018.

- Remboursement le 18 décembre 2017 à son échéance finale de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5.000 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2017 pour un montant de 9.994 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 8.845 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagements hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 22.552 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2017 sont de 2.296 milliers d'euros.

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50.805 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

- 26.000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2017 liés à l'emprunt Corporate.

- Montant de 1.464,5 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles.

3.7 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISE

(en euros) Cadre A : immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations Réévaluation exercice	Augmentations Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	5 020 844		
TOTAL 2	**5 020 844**		
Terrains	65 427 686		9 913 760
Constructions sur sol propre	262 616 860		32 247 613
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	1 798 964		1 219 203
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménagts. dives	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	97 490		9 813
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 638 998		50 468 798
Avances et acomptes			
TOTAL 3	**332 600 604**		**93 859 189**
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	66 408 339		4 111 402
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	168 581		128 050
TOTAL 4	**66 576 921**		**4 239 453**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)	**404 198 370**		**98 098 642**

(en euros) Cadre B	Immobilisations	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. incorporelles			3 961 188	1 059 656
TOTAL 2			**3 961 188**	**1 059 656**
Terrains			2 161 474	73 179 972
Constructions	• sur sol propre		7 698 474	287 166 000
	• sur sol d'autrui			
	• Inst. gales., agencts. et am. const.		270 949	2 747 218
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers			20 603
	• Matériel de transport			
	• Matériel de bureau & informatique			107 303
	• Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours		39 348 820		13 758 976
Avances & acomptes				
TOTAL 3		**39 348 820**	**10 130 898**	**376 980 073**
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			4 691 497	65 828 244
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			89 798	206 834
TOTAL 4			**4 781 295**	**66 035 078**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)		**39 348 820**	**18 873 383**	**444 074 808**

Amortissements

(en euros) **Cadre A**		Situations et mouvements de l'exercice			
Immobilisations amortissables		**Montant début d'exercice**	**Augmentations**	**Diminutions**	**Montant fin d'exercice**
Frais d'établissement et de développement					
TOTAL 1					
Autres immobilisations incorporelles		77 655	740		78 396
TOTAL 2		**77 655**	**740**		**78 396**
Terrains					
Constructions	• sur sol propre	41 157 397	7 180 980	1 820 443	46 517 934
	• sur sol d'autrui				
	• installations générales	411 518	151 160	108 445	454 233
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	• installations générales	5 493	2 018		7 512
	• matériel de transport				
	• matériel de bureau	93 219	5 077		98 297
	• emballages récupérables				
TOTAL 3		**41 667 629**	**7 339 237**	**1 928 889**	**47 077 977**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3)		**41 745 284**	**7 339 978**	**1 928 889**	**47 156 373**

(en euros) **Cadre C**	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l'exercice	**Augmentations**	**Dotations de l'exercice aux amortissements**	**Montant net à la fin de l'exercice**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 963 213	695 239	596 357	2 062 095
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 695.240 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2017 ils ont été amortis à hauteur de 596.357 euros.

AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 087 916	50 482	219 392	919 006
• Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES	**1 087 916**	**50 482**	**219 392**	**919 006**
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	126 586	47 459	133 615	40 431
Autres dépréciations	349	303		653
DEPRECIATIONS	**126 936**	**47 763**	**133 615**	**41 084**
TOTAL GENERAL	**1 214 852**	**98 246**	**353 007**	**960 090**
Dotations et reprises d'exploitation		47 459	133 615	
Dotations et reprises financières		303		
Dotations et reprises exceptionnelles		50 482	219 392	
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails et dans une moindre mesure aux frais d'acquisition des titres.

ECHEANCES CREANCES DETTES

ÉTAT DES CREANCES

(en euros) Cadre A		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations		20 162 039		20 162 039
Prêts				
Autres immobilisations financières		206 834	127 883	78 951
Clients douteux ou litigieux		62 531	62 531	
Autres créances clients		1 475 535	1 475 535	
Créances r. de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices			
	• Taxe sur la valeur ajoutée	6 711 757	6 711 757	
	• Autres impôts, taxes et versements assimilés	95 932	95 932	
	• Divers			
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 415 368 (1)	1 415 368	
Charges constatées d'avance		1 838 680	1 838 680	
TOTAUX		**31 968 679**	**11 727 688**	**20 240 990**
Montant des	• prêts accordés en cours d'exercice			
	• remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés				

(1) Dont « cash reserve » pour l'opération Montpellier Odysseum = 231.000 €.
Dont fournisseurs d'immobilisations = 877.991 €

ÉTAT DES DETTES

(en euros) Cadre B		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		673 670	673 670		
Autres emprunts obligataires		30 300 000		30 300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	• à 1 an max à l'origine	429 291	429 291		
	• à plus d'1 an à l'origine	174 903 174	13 331 219	120 752 238	40 820 257
Emprunts et dettes financières divers		3 652 297	709 169	2 364 446	578 682
Fournisseurs et comptes rattachés		2 148 817	2 148 817		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		7 950	7 950		
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices				
	• Taxe sur valeur ajoutée	113 952	113 952		
	• Obligations cautionnées				
	• Autres impôts, taxes et assimilés	154 222	154 222		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		12 847 288 (1)	12 847 288		
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		213 447 (2)	213 447		
Dette représentative de titres emp.					
Produits constatés d'avance		941	941		
TOTAUX		**225 445 595**	**30 629 971**	**153 416 684**	**41 398 939**
Emprunts souscrits en cours d'exercice		69 284 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		38 834 887			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.
(2) Dont compte clients créditeurs = 167.845 €

CHARGES A PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	673 670 (1)
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	126 897 (2)
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 942 121 (3)
Dettes fiscales et sociales	162 172 (4)
Autres dettes	8 476
TOTAL	**2 913 336**

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 673.670 €.
(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 126.897 €.
(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance 2016 de 1.044.486 € et sur coût de la vacance des années antérieures de 218.865 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 356.522 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.
(4) Dont provision CVAE 2017 de 108.569 €.

PRODUITS A RECEVOIR

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	723 538 (1)
Intérêts courus sur créance immobilisée	127 882 (2)
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	59 893 (3)
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	**911 313**

(1) Dont rémunération GEST pour 649.057 €.
(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 127.655 €
(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour Meaux pour 53.580 €

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	1 838 680 (1)	942
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	**1 838 680**	**942**

(1) Dont 328.488 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.
(1) Dont 1.510.193 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CREDIT 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		576 739			576 739
• Dotations de l'exercice		64 082			64 082
TOTAL		**640 821**			**640 821**
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		1 631 376			1 631 376
• Exercice		176 081			176 081
TOTAL		**1 807 457**			**1 807 457**
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		180 505			180 505
• À plus d'un an et cinq ans au plus		138 374			138 374
• À plus de cinq ans					
TOTAL		**318 879**			**318 879**
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans					
TOTAL					
Montant pris en charge dans l'exercice		454 969			454 969

La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2017.

CAPITAL SOCIAL

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 776 175	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	217 083	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	5 993 258	14,39

Augmentation de capital du 9 juin 2017 par la création de 217.083 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale

DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	213 756	140 601
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly garanties locatives ;

- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer.
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte commissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers ;

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 140.601 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)			**Exercice 2017**
A			
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2016 avant affectations		182 862 891
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2017		182 862 891
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2015		
1.	Variation du capital		
2.	Variation des autres postes		
C	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)		182 862 891
D	Variations en cours d'exercice :		3 887 281
1.	Variations du capital		3 123 825
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau		11 432 274
3.	Variation des « provisions » relevant des capitaux propres		
4.	Contreparties de réévaluations		
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		(168 910)
6.	Autres variations	• dont résultat 2017	7 322 061
		• dont affectation résultat 2016	(17 821 968)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2017 avant AGO (C + D)		186 750 172
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)		3 887 281
G	dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice		
H	Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)		3 887 281

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros) Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	-17 840	99	151	151	15 485		0	-1 641
SCI ALPHA	1 500	-636 696	100	2 779 845	2 779 845	1 863 267		392 029	40 087
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 816 725	99,99	27 602 804	27 602 804	10 183 043		5 757 944	913 376
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	1 671 057	32.85	262 943	262 943	140		359 906	870 657
BAGAN IMMOS REGION	57 447 110	57 463 160	32.85	14 852 448	14 852 448	0		5 861 051	5 596 399
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL				1	1	484 112			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	540 241			
SCI TOULOUSE CAPITOULS				1	1	1 808 180			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 198			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	176 427			
SCI BAGAN IDF ACTIVITE				3	3	165 152			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 190			
SCI BAGAN NANTES				1	1	613 431			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 505			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 255			
SCI BAGAN LYON				1	1	69 246			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 435			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	818 885			
SCI COUDERC				1	1	248 433			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				

TABLEAU DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT TRESORERIE

(en euros)	VALEUR BRUTE AU 31/12/2017	DEPRECIATION	VALEUR NETTE AU 31/12/2017	VALEUR DE MARCHE AU 31/12/2017	VALEUR NETTE AU 31/12/2016
Actions propres	998 878 (1)	-	998 878	1 025 557	930 130
FCP	782 207	- 653	781 554	781 554	809 126
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 694	201 299
Sicavs	-				-
Dépôts à terme	-				-
TOTAL	**1 982 384**	**- 653**	**1 981 731**	**2 010 805**	**1 940 555**

(1) Correspond à 25 575 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2017, une moins-value latente d'un montant de 653 euros a été provisionnée dans les comptes de la société.
Au cours de l'exercice 2017, la société a acquis 31.273 de ses propres actions et en a vendu 30.343. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2017 est de 40,10 euros.

FONCIERE INEA
Société Anonyme au capital de 86.242.982,62 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers
420 580 508 R.C.S. Nanterre
420 580 508 000 26

(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 MAI 2018

AFFECTATION DU RESULTAT – EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Troisième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2017 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)
L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration,

- constatant :
  - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2017 d'un montant de 7 322 061 euros, augmenté du Report à nouveau de l'exercice d'un montant de 52 986 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 375 047 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2017 à 82 852 191 euros ;
- de prélever :
  - une somme de 4 977 572 euros sur le compte « Prime d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 375 047 euros, formerait un résultat distribuable de 12 352 619 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 12 352 619 euros comme suit :
  - à la Réserve légale, à concurrence de 366 103 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 375 047 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 11 986 516 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
    — en premier lieu, distribution d'un montant de 7 008 944 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
    — en deuxième lieu, distribution d'un montant de 4 977 572 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2018 (soit 5 993 258) et sera, le cas échéant, ajusté :
  - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
  - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte report à nouveau ;

- le montant distribué sera payable à compter du 24/05/2018 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette résolution mise aux voix est adoptée par 5.786.507 voix (soit 100 % des 5.786.507 voix dont disposaient les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance), soit à plus de la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires:

- vote « pour » : 5.786.507
- vote « contre » : 0
- abstention : 0

CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE) DU 16 MAI 2018

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), en conformité avec la loi, les règlements et les statuts de la société, afin de soumettre à vos suffrages différentes décisions relevant des conditions de quorum et de majorité

- d'une assemblée générale ordinaire concernant notamment :
  - l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
  - le quitus à donner aux mandataires sociaux,
  - l'affectation du résultat de l'exercice 2017,
  - la fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (membres du Comité d'Audit inclus),
  - le renouvellement d'un des commissaires aux comptes titulaires et à la constatation de l'échéance du mandat du commissaire aux comptes suppléant (dont le renouvellement selon la loi n'a pas à être proposé),
  - la ratification de la cooptation de Madame Dominique Potier Bassoulet, en qualité d'administrateur,
  - la nomination de deux nouveaux administrateurs,
  - l'autorisation à donner au Conseil à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;

- d'une assemblée générale extraordinaire, concernant notamment :
  - le renouvellement d'une délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la Société auto-détenues,
  - la mise à jour des articles 4 « siège social » et 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts avec les nouvelles dispositions de l'article L225-36 du code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II » (cet article prévoit la possibilité pour le Conseil d'administration d'une part, de déplacer le siège social sur le territoire français (sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire) et d'autre part d'apporter (sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire) les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale extraordinaire),
  - la délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration afin de lui permettre d'effectuer le cas échéant lesdites modifications statutaires rendues nécessaires par toute nouvelle loi ou réglementation,
  - la mise à jour de l'article 24 « Pouvoirs du Directeur général » des statuts pour le mettre en harmonie avec l'article 1161 alinéa 2 du Code civil (afin de permettre au Directeur général de représenter la Société dans ses rapports avec les tiers y compris pour la conclusion de tout contrat auquel il représente une ou plusieurs autres parties ou auquel il est personnellement partie),
  - le renouvellement de différentes délégations de compétence en matière d'augmentations du capital susceptibles d'être réalisées par le Conseil d'administration,

- la proposition de délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer.

Nous attirons votre attention au préalable sur les modifications apportées cette année au rapport de gestion annuel concernant l'exercice 2017 de votre Conseil d'administration qui affiche, sur le plan de la présentation, des changements par rapport au rapport de gestion de l'exercice 2016.

Elles sont liées à l'Ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 qui a modifié l'article L225-37 du code de commerce et a supprimé le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

La loi a transféré les informations (pour la majeure partie d'entre elles) contenues dans ce dernier rapport dans un nouveau document (prévu par l'article L225-37 précité) dénommé «Rapport sur le gouvernement d'entreprise » qui est, en vertu de la nouvelle législation, à joindre au rapport de gestion annuel du Conseil d'administration ou à rattacher « dans une section spécifique » de ce dernier.

Notons que les informations sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société se limitent à l'avenir aux « principales caractéristiques desdites procédures dans le domaine de l'information comptable et financière (exclusivement)» (article L225-100-1 5° du code de commerce).

L'Ordonnance du 12 juillet 2017 a aussi modifié la répartition des informations en transférant certaines d'entre elles du rapport de gestion annuel au Rapport sur le gouvernement d'entreprise (la liste des mandats par exemple ou encore le tableau sur les délégations en matière d'augmentation de capital qui figuraient dans le rapport de gestion sont transférés dans le Rapport sur le gouvernement d'entreprise).

Ces nouveaux développements sont donc intégrés dans le présent rapport.

Enfin, le rapport RSE est aussi supprimé mais seulement à compter de l'exercice ouvert le 1er septembre 2017 (remplacé à cette date par une Déclaration de performance extra-financière (DPE) à intégrer dans le rapport de gestion si la Société remplit les seuils légaux prévus à cet effet). Il a donc encore toute sa place pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2017.

Le présent rapport du Conseil d'administration est (comme les années précédentes) incorporé dans le rapport financier annuel lequel est lui-même incorporé dans le Document de référence de Foncière INEA (exercice 2017) déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 29 mars 2018 sous le numéro D.18-0215 (ci-après le « **Document de référence** »).

Il inclut des renvois à des informations mentionnées dans le Document de référence dont les lecteurs pourront prendre connaissance sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com, étant précisé que les comptes consolidés 2017 ainsi que les comptes annuels 2017 figurent aux paragraphes 4 et 5 du Document de référence.

Rappelons enfin que la version du rapport du Conseil figurant dans le Document de référence offre des différences sur le plan de la forme (le fond demeurant identique) par rapport à la présente version, car elle obéit à la propre structure du Document de référence (à la numérotation et au sommaire de ce dernier).

Les rapports des Commissaire aux comptes ainsi que tout autre rapport prévu par la réglementation en vigueur du chef de la présente Assemblée seront mis à votre disposition afin que vous puissiez en prendre connaissance.

SOMMAIRE

I. RAPPORT DU CONSEIL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 MAI 2018 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 9

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 9

1.1 ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIETE ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 9

1.2. INVESTISSEMENTS 9

1.2.1. INVESTISSEMENTS EN COURS DE REALISATION 11

1.3. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS CONSOLIDES 12

1.3.1. BILAN 12

1.3.2. COMPTE DE RESULTAT 12

1.3.3. ENGAGEMENT HORS BILAN 12

1.3.4. ANALYSES 12

1.3.4.1. Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats 12

1.3.4.2. Analyse de l'activité 13

1.3.4.3. Analyse de la rentabilité 13

1.3.4.4. Analyse de la structure financière 13

1.3.4.4.1. Endettement bancaire 14

1.4. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS SOCIAUX 14

1.4.1. BILAN 14

1.4.2. COMPTE DE RESULTAT 14

1.4.3. DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT 15

1.4.4. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT 15

1.4.5. PRETS A MOINS DE 2 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIETE A TITRE ACCESSOIRE A DES MICROENTREPRISES/PME/ENTREPRISES DE TAILLE INTERMEDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ECONOMIQUES LE JUSTIFIANT 15

1.5. ACTIVITES DES FILIALES ET PARTICIPATIONS/ ABSENCE DE SUCCURSALE 15

1.5.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS 16

1.6. DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS 17

1.7. DIVIDENDES 18

1.7.1 DIVIDENDES VERSES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES 18

1.7.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES 18

1.7.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 19

1.7.4 QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX 20

1.8 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES 21

1.8.1 EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE 21

1.8.2 PERSPECTIVES 21

1.8.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE 21

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 22

2.1 REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSES PAR LA SOCIETE (PAR UN SOCIETE CONTROLEE OU PAR UNE SOCIETE CONTROLANTE) AUX MANDATAIRES SOCIAUX EXECUTIFS (DIRIGEANTS), MANDATAIRES SOCIAUX NON EXECUTIFS (ADMINISTRATEURS), AUX CENSEURS ET AUX MEMBRES DU COMITE D'AUDIT – ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE VERSES AU BENEFICE DE CES DERNIERS AU COURS DE L'EXERCICE 2017 - ARTICLE L225-37-3 DU CODE DE COMMERCE) 22

2.1.1. MANDATAIRES SOCIAUX EXECUTIFS (DIRIGEANTS) 23

2.1.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXECUTIFS (ADMINISTRATEURS) ET CENSEURS 25

2.1.3 COMITE D'AUDIT 26

2.1.4 PROPOSITION DE JETONS DE PRESENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (CENSEURS ET COMITE D'AUDIT INCLUS) AU TITRE DE L'EXERCICE 2017 26

2.2 GOUVERNANCE 27

2.2.1 LISTE DES MANDATS DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIETE AINSI QUE LES CENSEURS (ARTICLE L225-37-4 1° DU CODE DE COMMERCE) 27

2.2.1.1 Fonctions et mandats exercés durant l'exercice 2017 par les membres du Conseil d'administration, la Direction Générale et les Censeurs 27

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 29

2.3 CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSEE ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DETENANT PLUS DE 10% DES DROITS DE VOTE ET UNE FILIALE (SAUF CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTS AVEC CONDITIONS NORMALES - ARTICLE L225-37-4 2° DU CODE DE COMMERCE) 30

2.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET UTILISATION FAITE DESDITES DELEGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2017 (ARTICLE L225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE) 31

2.5 MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE / EVENTUELLES LIMITATIONS APPORTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL (ARTICLE L225-37-4 4°ET 7° R. 225-102 DU CODE DE COMMERCE) 31

2.6 COMPOSITION ET CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION / APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL / CODE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L225-37-4 5°, 6°ET 8°DU CODE DE COMMERCE) 31

2.6.1 OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIETE 38

2.6.2 EXPIRATION DE MANDATS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES / PROPOSITION DE RENOUVELLEMENT 39

2.6.3 PROPOSITION DE NOMINATION DE DEUX NOUVEAUX ADMINISTRATEURS 39

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017 (EXTRAITS) 41

3.1 PERENNISER LA VALEUR CREEE 41

3.2 LES PARTIES PRENANTES DE FONCIERE INEA 41

3.3 LA VISION RSE DE FONCIERE INEA 42

3.4 ETRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DURABLE EN REGIONS 42

3.4.1 Engagement n° 1 : Acquérir des immeubles performants au niveau environnemental 42

3.4.2 Engagement n° 2 : Contrôler la consommation énergétique du patrimoine en exploitation 44

3.4.3 Engagement n° 3 : Participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires 45

3.5 PROPOSER DES SOLUTIONS DURABLES ET RESPONSABLES POUR REPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES 45

3.5.1. Engagement n° 4 : Impliquer les locataires dans l'optimisation de la performance des immeubles 45

3.5.2. Engagement n° 5 : Instaurer un dialogue régulier avec les locataires 45

3.5.3. Engagement n° 6 : Proposer des services innovants et durables répondant aux nouveaux modes de vie et de travail 45

3.6 FEDERER SES PARTENAIRES AUTOUR DE SA DEMARCHE 45

3.6.1. Engagement n° 7 : Mettre en œuvre une stratégie d'achats responsables 45

3.6.2. Engagement n° 8 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives 46

3.6.3. Engagement n° 9 : mobiliser les parties prenantes dans la stratégie RSE de Foncière INEA 46

3.7. METHODOLOGIE 46

3.8. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT 47

4. FACTEURS DE RISQUES 48

4.1. RISQUES OPERATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX 48

4.2. RISQUES REGLEMENTAIRES GENERAUX (JURIDIQUES, IMMOBILIERS ET RISQUES LIES AUX LITIGES) ET RISQUES FISCAUX 50

4.3 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITES FINANCIERES 53

4.4 RISQUES FINANCIERS LIES AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 54

4.5 ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUES 54

5. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIERE

INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2017 RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE 54

6. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL 58

6.1 CAPITAL ACTUEL 58

6.2 EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES 58

6.3 TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL 58

6.3.1 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL 59

6.4 RACHAT D'ACTIONS 59

6.4.1 AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX FINS DE L'ACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS .. 59

6.4.2 INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2017 59

6.5 BILAN ANNUEL 2017 DU CONTRAT DE LIQUIDITE 60

6.6 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT 60

6.7 ACTIONNARIAT 61

6.7.1 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2017 61

6.7.2 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 61

6.7.2.1 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote 61

6.7.2.2 Evolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices 62

6.7.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS 63

Franchissements de seuils légaux : article L.2133-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 des statuts) 63

6.7.4 DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE 64

7. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 64

II RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 MAI 2018 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 65

I. RAPPORT DU CONSEIL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 MAI 2018 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 Activités et faits marquants de la Société et de son groupe au cours de l'exercice

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

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

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

Grâce au dynamisme de l'activité locative, au plein rendement des immeubles livrés en 2016 et à la hausse des loyers à périmètre constant (+ 4,1 %), le chiffre d'affaires de Foncière INEA marque une hausse soutenue de 8,5 % pour atteindre 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 (contre 30,9 millions d'euros au 31 décembre 2016).
Le taux d'occupation moyen du patrimoine augmente et ressort à 90,4 %.

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

1.2. Investissements

Foncière INEA a connu une forte croissance au cours des 3 derniers exercices, notamment sous l'effet des livraisons de 10 immeubles pour 45 128 m².

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

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

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 9 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent pour l'essentiel sur des immeubles de bureaux neufs à construire, dont les dates de livraison s'étalent jusqu'à mi 2020. Au total, ce

sont près de 100 millions d'euros de nouveaux engagements qui ont été pris par Foncière INEA en 2017.

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

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

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

Expertise du Patrimoine et ANR

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

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

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

Actif net réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, l'approche de l'actif net réévalué a été réalisée sur la base de ces expertises.
L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.
Foncière INEA calcule son actif net réévalué selon la norme professionnelle EPRA appelée *Triple Net Asset Value* (Actif net réévalué triple net) ou « NNNAV », qui prend en compte la valeur de marché de la dette.

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

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

Le NNNAV droits compris correspond au NNNAV hors droits auquel a été ajouté un montant correspondant aux frais d'acquisition à considérer (1,80 % pour les actifs de moins de 5 ans, 6,90 % pour les autres).

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

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

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

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

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

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

1.2.1. Investissements en cours de réalisation

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

- l'immeuble de bureaux « Monticelli », d'une surface de 2 586 m² situé à Marseille, est entièrement pré-commercialisé à un locataire unique et sera livré au 1er trimestre 2018 ;
- « N2 Offi ce » est un immeuble de bureaux de 4 902 m² situé à Bordeaux dont l'entrée en exploitation est prévue en avril 2018 ;
- un immeuble de bureaux, acquis achevé et entièrement commercialisé, de 4 357 m² situé à Nancy dont l'entrée en patrimoine est prévue au 1er semestre 2018 ;
- l'immeuble de bureaux en structure bois massif « Wooden Park », de 1 664 m² situé à Schiltigheim sera livré au 1er semestre 2018 ;
- l'immeuble de bureaux « Silk » de 3 294 m², situé à Lyon dans le quartier « Carré de Soie », sera livré fin 2018 ;
- l'ensemble Wooden Park, composé de trois immeubles de bureaux en structure bois massif d'une surface totale de 6 019 m² situés à Mérignac, dont la livraison s'étalera entre le 2e semestre 2018 et le 1er semestre 2019 ;
- deux immeubles de bureaux de 6 290 m² à Nantes (« Nantil Extension »), développés sur un terrain appartenant déjà à Foncière INEA sur l'île de Nantes, dont la livraison est prévue au 3e trimestre 2019 ;
- deux immeubles d'activités de 2 236 m² à Saint Jean d'Illac près de Bordeaux, également développés sur un terrain appartenant à Foncière INEA ; ces deux bâtiments, réalisés pour un locataire unique, viendront compléter au 1er semestre 2019 les deux immeubles déjà présents sur le site ;
- un immeuble de bureaux en structure bois massif de 2 640 m², situé sur le site de l'Ensoleillée à Aix-en-Provence. Acquis auprès de Nexity Ywood, cet actif viendra compléter le programme de 5 bâtiments en structure bois massif déjà en exploitation depuis 2013-2014 ; il sera livré au 2e semestre 2019 ;
- l'immeuble de bureaux « Take-Off », d'une surface de 6 760 m² situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, a été acquis auprès du promoteur ICADE et sera livré fin 2019 ;
- enfin un ensemble de deux immeubles de bureaux à structure bois massif, offrant une surface locative totale de 6 342 m², sera prochainement acquis à Toulouse dans le quartier de Basso Cambo. La livraison s'échelonnera entre fin 2019 et fin 2020.

1.3. Commentaires sur les résultats consolidés

1.3.1. Bilan

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

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

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

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

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

1.3.2. Compte de résultat

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

En tenant compte des loyers générés par les opérations de co-investissement réalisées avec Foncière de Bagan (qui sont comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence en norme IFRS), les revenus locatifs au titre de l'exercice 2017 se montent à 36,9 millions d'euros, à comparer au montant de 34,7 millions d'euros pour l'exercice 2016.

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

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

1.3.3. Engagement hors bilan

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

1.3.4. Analyses

1.3.4.1. Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Les risques pouvant avoir un impact significatif sur les résultats sont mentionnés au paragraphe 1.8 en page 35 et suiv. du Document de référence (exercice 2017) ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 page 87 du Document de référence. Il y est fait renvoi exprès.

1.3.4.2. Analyse de l'activité

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

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

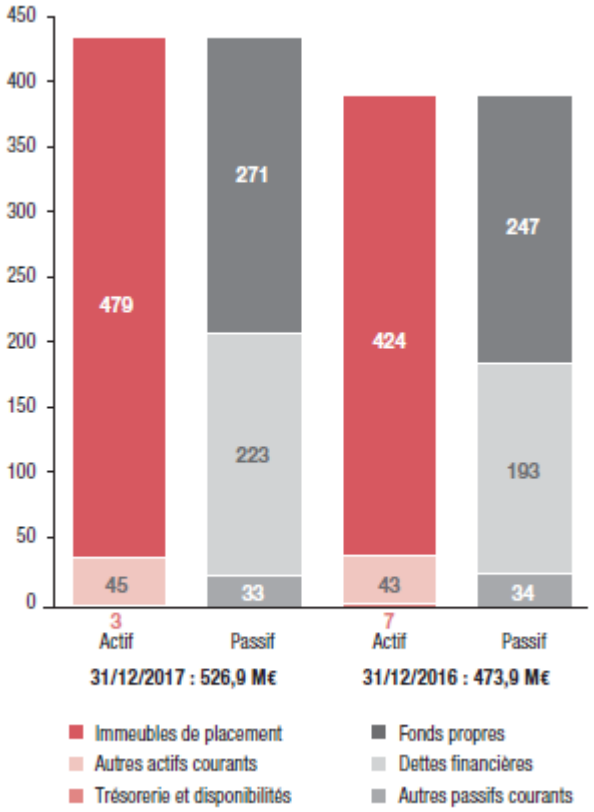
1.3.4.3. Analyse de la rentabilité

La progression des loyers, consécutive à la croissance du portefeuille (+ 4,4 %) mais aussi à une évolution positive à périmètre constant (+ 4,1 %), alliée à la maîtrise des frais financiers et des frais généraux, contribuent à la poursuite de la rentabilité de la valeur Foncière INEA. Le résultat net récurrent et le *cash flow* courant marquent une progression en 2017 de respectivement + 14 % et + 28 % par rapport à 2016.

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

1.3.4.4. 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 » du Document de Référence).



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

Comme indiqué dans le paragraphe 1.8.3 du Document de référence, Foncière INEA maîtrise son endettement et respecte les différents covenants de ses prêts bancaires, à savoir :

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

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport, à une date donnée, entre, d'une part, le montant ou l'encours en principal d'un prêt immobilier et d'autre part, la valeur de marché du ou des actifs immobiliers financés par ce prêt.
Ce ratio permet de mesurer la quotité d'endettement allouée à un ou plusieurs actifs immobiliers et par conséquent permet au prêteur de s'assurer que la valeur de marché des actifs immobiliers qu'il finance permettra de rembourser le prêt.
(2) Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la société sur l'exercice.
(3) Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

1.3.4.4.1. Endettement bancaire

Au 31 décembre 2017 :

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

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

1.4. Commentaires sur les résultats sociaux

1.4.1. Bilan

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

1.4.2. Compte de résultat

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

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

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

1.4.3. Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

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

1.4.4. Activités en matière de recherche et développement

Rappelons que :

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

- la Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité (elle est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité).

1.4.5. Prêts à moins de 2 ans consentis par la Société à titre accessoire à des microentreprises/PME/Entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant

Néant.

1.5. Activités des Filiales et participations/ Absence de succursale

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

- SCI PA et SCI Alpha 11 Marbeuf : ces deux sociétés sont des structures *ad hoc* mono-détentrices, à l'origine, d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha reste détentrice d'un bien immobilier, situé à Champigny-sur-Marne et dont Foncière INEA assure la gestion ;
- SAS Flex Park : cette société regroupe les principaux parcs d'activité détenus par le groupe.

Les éléments chiffrés (notamment montant des capitaux propres, quote-part de capital détenue, chiffre d'affaires hors taxes et résultat) relatifs aux filiales et également aux participations de Foncière INEA sont communiqués sous la note 3 « Engagements financiers et autres informations » des notes annexes aux comptes annuels 2017 et plus spécialement sous le tableau page 117 du Document de référence – exercice 2017 – auquel il est fait renvoi exprès.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » (paragraphe 2.1.3) des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 page 80 et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 95 (il y est fait renvoi exprès).

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

Foncière INEA n'a pas de succursale.

OPÉRATIONS DE PRISES DE PARTICIPATIONS/CESSIONS OU OPÉRATIONS ASSIMILÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2017

Néant.

1.5.1. Filiales et Participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros) Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus Brute	Valeurs comptables des titres détenus Nette	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)
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(17 840)	99	151	151	15 485		0	(1 641)
SCI ALPHA	1 500	(636 696)	100	2 779 845	2 779 845	1 863 267		392 029	40 087
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 816 725	99,99	27 602 804	27 602 804	10 183 043		5 757 944	913 376
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	1 671 057	32,85	262 943	262 943	140		359 906	870 657
BAGAN IMMOS REGION	57 447 110	57 463 160	32,85	14 852 448	14 852 448	0		5 861 051	5 596 399
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL				1	1	484 112			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	540 241			
SCI TOULOUSE CAPITOULS				1	1	1 808 180			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 198			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	176 427			
SCI BAGAN IDF ACTIVITE				3	3	165 152			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 190			
SCI BAGAN NANTES				1	1	613 431			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 505			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 255			
SCI BAGAN LYON				1	1	69 246			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 435			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	818 885			
SCI COUDERC				1	1	248 433			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				

1.6. Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Les informations à communiquer sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de Foncière INEA en application des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

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

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

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

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

1.7. Dividendes

1.7.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

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

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

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

1.7.2 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 du Document de référence page 12. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2017, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2018 au titre de l'exercice 2017) et au moins 60 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2019 au titre de l'exercice 2017). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA.

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

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

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

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

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

1.7.3 Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :
  - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2017 d'un montant de 7 322 061 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 52 986 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 375 047 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2017 à 82 852 191 euros ;

- de prélever :
  - une somme de 4 977 572 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 375 047 euros, formerait un résultat distribuable de 12 352 619 euros ;

- d'affecter ce résultat total distribuable de 12 352 619 euros comme suit :
  - à la Réserve Légale, à concurrence de 366 103 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 375 047 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 11 986 516 euros,
  - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 11 986 516 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
    - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 008 944 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
    - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 4 977 572 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2018 (soit 5 993 258) et sera, le cas échéant, ajusté :
  - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
  - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau;

- le montant distribué sera payable à compter du 24 mai 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7.4 Quitus aux mandataires sociaux

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

1.8 Evolution prévisible et perspectives

1.8.1 Evolution prévisible de la situation de la Société

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

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

1.8.2 Perspectives

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

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

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

1.8.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société

À la connaissance de la société et à la date du présent document, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de Foncière INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2017.

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

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous vous précisons que l'Ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 (qui a modifié l'article L225-37 du code de commerce) a supprimé le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Les informations que ce rapport contenait restent cependant en vigueur et sont transférées soit dans le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration soit (pour la majeure partie d'entre elles) dans un nouveau document (prévu par l'article L225-37 précité) dénommé «Rapport sur le gouvernement d'entreprise » (RGE). Celui-ci est, en application de cette nouvelle réglementation, à joindre au rapport de gestion annuel du Conseil d'administration ou à rattacher « dans une section spécifique » de ce dernier.

Le présent rapport sur le Gouvernement d'entreprise, objet de ce chapitre 2 constitue donc une section spécifique du rapport de gestion du Conseil d'administration et contient l'ensemble des informations qui sont visées à l'article L225-37-2 et dans les trois nouveaux articles créés à la suite de ce dernier (par l'Ordonnance du 12 juillet 2017), à savoir les articles L225-37-3 à L225-37-5 du Code de commerce.

Ces informations y sont intégrées en suivant l'ordre prescrit par le nouvel article L225-37-4 du Code de commerce (sauf ordre différent, exceptionnellement, pour maintenir une bonne cohérence dans la structure des présentes et aussi dans celle du Document de référence et éviter un « éparpillement » d'éléments « se croisant »).
Il s'agit ici de conserver la meilleure « lisibilité » possible.

2.1 Rémunérations et avantages de toute nature versés par la Société (par un 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 versés au bénéfice de ces derniers au cours de l'exercice 2017 - article L225-37-3 du Code de commerce)

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

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

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

2.1.1. Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	non	oui	non
Philippe Rosio Président-Directeur général Début mandat en cours : 17/05/2017 Fin mandat : AGO appelé à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲
Arline Gaujal-Kempler Directeur général délégué Début mandat en cours : 17.05.2017 Fin mandat : AGO appelé à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲

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

2.1.2 Mandataires sociaux non exécutifs (administrateurs) et censeurs

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

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

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

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

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

Ils n'ont conclu (en 2017 comme précédemment), aucun contrat de travail avec Foncière INEA et ses filiales ; ils ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire et n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat social d'Administrateur.

TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF) : TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PAR LES CENSEURS

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

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

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

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

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

2.1.3 Comité d'audit

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

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

2.1.4 Proposition de jetons de présence au Conseil d'administration (censeurs et comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 2017

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

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

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

2.2 Gouvernance

2.2.1 Liste des mandats des organes d'administration et de direction de la Société ainsi que les censeurs (article L225-37-4 1° du Code de commerce)

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

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

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du groupe	Mandats et fonctions exercés hors du groupe
Arline Gaujal-Kempler 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	67	17/05/2017	Directeur général délégué et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Directeur général de la SAS GEST (France). En tant que représentant de personne morale : Cogérante des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon, et Couderc, cogérante de la SNC Bagan (France)	Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France) Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
Macif représentée par Daniel Fruchard 2-4 rue de Pied de Fond 79000 Niort	NA 73	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre et Président du Comité d'audit Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur d'Equigest (SA – France) Responsable de l'audit de la société UMR SA
Sipari représentée par Pierre Adier 19 rue des Capucines 75001 Paris	Na 52	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StamInvest II (SAS – France – CFF), Vice-Président du Conseil d'administration et du Comité de Surveillance de la CRCFF (IGRS – France – CFF), Gérant d'Étoile Lauriston (SARL unipersonnelle – France – CFF). En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier (SNC France – CFF), Barrois Lareynie (SCI – France CFF), Berry Vendomois (SCI – France – CFF), Sipari Volney (SNC – France – CFF), Trésor République (SCI – France – CFF), Montjoie St Denis (SCI – France – CFF) Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr (SCI – France CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Robion (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Ifsi Rodez (SCI France – CFF), Sipari Velizy gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS France – CFF), Foncière d'Evreux (SAS – France – CFF), Gramat-Balard (SAS – France – CFF), Sipari (SAS – France CFF), Sipari Velizy (SAS – France – CFF), Vendôme Investissements (SAS – France – CFF), Duchesse d'Harcourt (SAS – France – CFF), Vivapierre (SA à Conseil d'administration – France) et Majestal 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
Serimnir SA Représentée par Mathilde Chartier 25A boulevard Grande Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg	Na 41	17/05/2017	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV-SIF (Luxembourg) Administrateur de BOOF S.A. (Luxembourg) Administrateur de BRAVInvest S.A. (Luxembourg) Director de OFPI US Corp. (États-Unis) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis) En tant que représentant de personne morale : Administrateur de Protegys SAS
société MM PUCCINI Représentée par Francis Martin 21 rue Laffitte 75009 Paris	Na 53	17/05/2017	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	En tant que représentant de personnes morales : Administrateur de la SPPPICAV Viveris Odyssée (ayant son siège social en France). Administrateur de la SPPPICAV High Street Retail (ayant son siège social en France). Membre du Comité de Surveillance de Shopping Property Fund 2 (SPF2) et de PREIM Retail 1 (ayant toutes deux leur siège social en France).
Jean Belmudès	73	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		SCI du Club de résidence de Cala Bianca groupe Touristique Hôtelier Les Bastides des Coteaux société européenne de Tourisme et Loisirs SCI d'Austerlitz Divanapa
Eric Grabli 480 avenue Louis B-1050 Bruxelles Belgique	54	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV-SIF (Luxembourg) Administrateur de la SPPICAV Bagan Immo Régions Administrateur de Protegys SAS et de la Parisienne SA (France) Director de Masotina SpA (Italie) Director de Tekmar Group Limited (Royaume-Uni) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis). En tant que représentant de personne morale : Membre du board de Pretium Holdings.

2.2.1.2 Précédents mandats des Membres du Conseil d'administration, de la Direction Générale et des Censeurs, échus au cours des cinq derniers exercices

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

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

Notice Biographique Dominique Potier Bassoulet

Âge : 57 ans

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

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

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

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

Adresse :
9 rue Cernuschi 75017 Paris

2.3 Conventions conclues directement ou par personne interposée entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote et une filiale (sauf conventions portant sur des opérations courants avec conditions normales - article L225-37-4 2° du Code de commerce)

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

2.4 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite desdites délégations au cours de l'exercice 2017 (article L225-37-4 3° du Code de commerce)

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

2.5 Modalités d'exercice de la direction générale / éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général (article L225-37-4 4°et 7° R. 225-102 du Code de commerce)

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

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

2.6 Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration / Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil / Code gouvernement d'entreprise (article L225-37-4 5°, 6°et 8°du Code de commerce)

Composition du Conseil d'administration/représentation hommes/femmes équilibrée

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

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

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

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

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

Adier et Francis Martin) et les Financiers (Philippe Rosio, Daniel Fruchart, Dominique Potier Bassoulet et Mathilde Chartier).

Les fonctions actuelles des membres du conseil et de la Direction générale telles que précisées dans le tableau ci-dessus au paragraphe 2.2.1 page 27 et suiv. (et la notice biographique page 30 ci-dessus pour Dominique Potier Bassoulet) donnent un éclairage supplémentaire sur l'expertise des membres de la gouvernance, étant ci-dessous communiqué la liste de leurs mandats échus.

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 (incorporé au Document de référence – exercice 2017) :

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être Administrateur (ou membre du Conseil de surveillance) de la Société depuis plus de 12 ans (la perte d'Administrateur indépendant intervient à la date des 12 ans).

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

Conformément au paragraphe 8.7 du Code AFEP- Medef, des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce). Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil sur le rapport du Comité des nominations doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le conseil du 6 février 2018 a opéré sa revue annuelle, au cas par cas, sur la qualification « d'Administrateur indépendant » de ses 7 Administrateurs.

Au terme de ses débats et travail d'auto-évaluation, il a qualifié 4 Administrateurs « d'indépendants » : Mesdames Dominique Potier Bassoulet, Mathilde Chartier (pour Serimnir SA), Messieurs Francis Martin (pour la société MM Puccini) et Daniel Fruchart (pour la MACIF). Les 3 autres Administrateurs ont été jugés « non indépendants ».

S'agissant des 4 Administrateurs indépendants :

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

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

Aucun de ces Administrateurs ne s'est montré en situation de détenir ou de servir des intérêts privés influençant son objectivité dans l'exercice de ses fonctions.
Ils n'ont déclaré à la Société aucune situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflits entre l'intérêt social de Foncière INEA et l'intérêt de l'actionnaire que chacun représentait. Ils n'ont pas été impliqués (au nom de la société actionnaire représentée) dans une quelconque situation contractuelle ou relation d'affaires avec Foncière INEA soumise à la procédure des conventions réglementées et comme telles donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du conseil y attachée. Ils n'ont pas davantage pris de décision lors de la procédure du vote au conseil en violation de l'intérêt social de Foncière INEA.
Cette analyse a conduit le conseil à maintenir pour ces Administrateurs (représentants d'actionnaires à près de 10 % et jusqu'à 20 %) la mention « d'Administrateur indépendant » (déjà conférée au titre d'exercices antérieurs).

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

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

Absence de salarié – réglementation anti-cumul des mandats sociaux

Rappelons que :

- aucun Administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- la Société n'ayant pas de salarié n'est pas tenue aux obligations légales d'introduction au sein du conseil de membre représentant les salariés ;
- le rapport de gestion du conseil ne comporte de ce fait aucun plan de vigilance (tel que prévu par l'article L. 225-102-4 (nouveau) du Code de commerce ;
- le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil d'administration (qui reflètent leur expertise personnelle) et les tableaux préconisés par l'AMF sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux, dirigeants exécutifs ou non dirigeants, sont mentionnés ci-dessus page 22 et suiv. au paragraphe 2.1 auquel il est fait renvoi exprès) ;
- les Administrateurs s'engagent aux termes du Règlement intérieur de la Société à respecter les règles limitant les cumuls de mandats visées à l'article 18.2 du Code AFEP-Medef et à l'article L. 225-94-1 du Code de commerce ;
- les dirigeants mandataires sociaux respectent la recommandation de l'article 18 du Code AFEP-Medef sur le plafond des mandats d'Administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au groupe ;
- certains membres du Conseil d'administration de Foncière INEA sont des représentants d'actionnaires (MACIF, MM PUCCINI et SERIMNIR SA).

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.

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

La Société a mis en place *via* son Règlement intérieur un ensemble de moyens propres à gérer d'éventuels conflits d'intérêts. C'est ainsi que tout membre du conseil, se trouvant dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, doit suivre les règles spécifiques tendant à prévenir ou gérer pareille situation qui y sont mentionnées. Il lui appartient en ce cas :

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

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

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

Rappelons que certains actionnaires de Foncière INEA détenteurs d'au moins 1 % du capital de la Société (dont certains siègent au conseil) ont signé un pacte d'actionnaires (publié sur le site de l'AMF) ayant pour objet d'organiser la mise en place d'une procédure de préférence en cas de cession de titres entre certains actionnaires. La Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à des conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société de ces mandataires sociaux/dirigeants et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs, cependant Foncière INEA déclare dans ce cadre n'avoir reçu aucune information sur d'éventuelles ou potentielles situations de conflits d'intérêts.

Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

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

Code de gouvernement d'entreprise

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

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

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

Comité spécialisé du Conseil d'administration : le Comité d'audit

Mission du Comité

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

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

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

Le Comité d'audit rend compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions et l'informe également des résultats de la mission de certification des comptes,

de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il informe le conseil sans délai de toute difficulté rencontrée.

Composition du Comité d'audit

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

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

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

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

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

Rémunération du Comité d'audit

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

Évaluation annuelle du Conseil d'administration et du Comité d'audit- Evaluation formalisée (triennale) par un Tiers

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

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

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

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

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

Une évaluation formalisée (à réaliser tous les trois ans en application du Code AFEP-Medef) du Conseil d'administration (et de son Comité d'audit) a été mise en œuvre fin 2017 auprès d'un consultant extérieur (STC Partners). Cet évaluateur tiers a été invité à venir faire part de ses conclusions au Conseil d'administration, lors de sa séance du 6 février 2018.

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

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

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales.

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

L'article 15 des statuts de Foncière INEA prévoit (en conformité de la loi) un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L. 225 – 123 du Code de commerce.

Ce droit de vote double est plafonné à 20 % pour un même actionnaire (sous certaines conditions fixées à l'article 15 précité).

2.6.1 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

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

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

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

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

2.6.2 Expiration de mandats de commissaires aux comptes / Proposition de renouvellement

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

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

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

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

2.6.3 Proposition de nomination de deux nouveaux administrateurs

Il sera proposé également la nomination de deux nouveaux administrateurs, Madame Valérie Guillen et Monsieur Renato Picciotto, tous deux pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos.

Notices Biographiques des deux candidats dont la nomination est soumise à l'Assemblée :

Valérie Guillen

Âge : 53 ans

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Valérie Guillen est diplômée du DESS Finance d'Entreprise n°255 (Paris IX Dauphine)

Références professionnelles :

Madame Valérie Guillen est depuis 2016 Président d'Emerige Capital SGP créée et agréée en 2016 (structuration de partenariats et de club deals investisseurs professionnels).

Elle a été de 2015 à 2009 Directeur du développement immobilier institutionnel à La Française REM après avoir occupé de 2008 à 2007 au sein de ladite structure le poste de Directeur Investissements/arbitrages en immobilier d'entreprise.

Auparavant, Madame Valérie Guillen a été Président de la SIIC Foncière Massena (2007-2006) et Président de Masséna Property (2006-2000).

Elle a exercé des fonctions pendant sept ans au sein du groupe Vivendi, comme Directeur du Pôle Immobilier- Immobilière de Santé (1997-1995) et à la Direction financière du groupe (1995-1987).

Adresse : 5 rue Georges Berger 75017 Paris

Renato Picciotto :

Âge : 74 ans

Nationalité et diplôme :

De nationalité italienne, Renato Picciotto est diplômé de HEC en 1963 et du Diplôme Etudes Commerciales Supérieures (DECS)

Références professionnelles :

Après plus de 50 années d'expérience dans la gestion de fortune et les finances internationales, Monsieur Renato Picciotto a depuis plusieurs années développé des projets non bancaires, notamment dans l'immobilier et la santé. Il est aujourd'hui particulièrement actif dans l'hôtellerie en Europe et aux Etats-Unis (8 hôtels en exploitation et une dizaine en cours de réalisation à Miami) et possède avec un club d'associés historiques le 2ème plus grand centre commercial de St-Petersbourg.

Renato Picciotto a été notamment :

- Président du Conseil d'administration de CBG Compagnie Bancaire Genève (anciennement Cantrade Banque Privée Lausanne SA) sur la période 1995–2003,
- Président du Conseil d'administration de SG Private Banking (Suisse) SA (Genève) sur la période 2008-2009,
- Président du Conseil d'administration de Fransad Investissements & Gestion SA sur la période 1991-1998.

Il a été administrateur chez Fransad Gestion SA (Genève) de 2017 à 2010 et chez Cofis Holding SA (Genève) de 2017 à 1998.

Adresse : C. Da Sarzano – Savelletri N. 18 - 72015 Fasano (Italie)

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017 (EXTRAITS)

En conformité avec la réglementation en vigueur, nous vous communiquons ci-dessous un Extrait des informations tirées du Rapport de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) au titre de l'exercice 2017. Ce rapport (dans son intégralité) est incorporé dans le Document de référence, au paragraphe 1.7, en page 17 et suivantes et figure également en « document distinct » sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com. Nous y faisons renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

3.1 Pérenniser la valeur créée

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

Nos résultats 2017 confortent cette approche.

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

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

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

D'autres chantiers, tels que l'élaboration d'une charte Achats Responsables, ont été menés avec l'aide de notre Comité RSE.

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

3.2 Les parties prenantes de Foncière Inéa

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 soeurs, analystes financiers, banques, investisseurs potentiels, agences de notation ;

- Institutions : collectivités locales (villes, communautés urbaines…), États, organismes de contrôle ;
- Réseaux : associations professionnelles, concurrents, presse spécialisée, ONG.

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

3.3 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.

3.4 Etre acteur de l'immobilier de bureaux durable en Régions

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

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

Acquérir des immeubles neufs

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

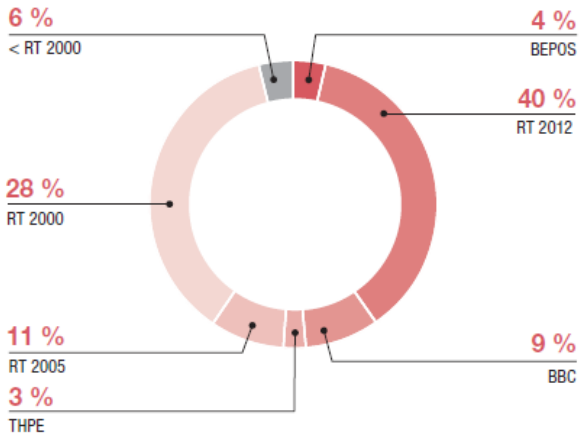
Acquisitions 2017	Entrée dans le patrimoine	Surface (m²)	Normes environnementales
L'Angle à Marseille	déc. 2017	5 390	RT 2005
L'Éclat à Toulouse	déc. 2017	2 990	RT 2012 & HQE
Le Monticelli à Marseille	mars 2018	2 586	RT 2012 - 20 %
ARS à Nancy	T2 2018	4 357	aucune
Silk 2.0 à Lyon	T4 2018	3 295	RT 2012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

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

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

Maintenir un niveau élevé de labellisation « construction » du patrimoine

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



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

Objectif : 95 % du parc de bureaux doit afficher un niveau supérieur à celui de la RT 2000.
Résultat 2017 : 94 % (si l'on inclut l'immeuble ARS à Nancy, achevé en 1970) ou 96 % (hors immeuble ARS à Nancy) du patrimoine de bureaux affichent un niveau supérieur à celui de la RT 2000.

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

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

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

a) Résultats de la mesure de la consommation des immeubles

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

b) Automatiser le process de mesure

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

Cette expérimentation ayant été positive, elle a décidé d'équiper progressivement l'ensemble de ses immeubles de bureaux avec cette solution.

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

En 2015, Foncière INEA a lancé une démarche de certification de ses immeubles en exploitation. À cet effet, elle a opté pour le label anglais *Breeam-in-Use*, certification environnementale de référence au niveau international. Décliné en dix thématiques (énergie, confort, transports, déchets…), le label *Breeam-in-Use* atteste d'une démarche de développement durable par le respect de l'environnement et l'assurance du confort des usagers d'un bâtiment. Une démarche d'autant plus pertinente si elle s'applique à des immeubles qui ne bénéficient pas de certification « construction ».
Foncière INEA poursuit en la matière un double objectif : certifier les ouvrages qui ne le sont pas encore et faire progresser les bâtiments déjà labellisés dans l'échelle de notation. En 2015 et 2016, cinq sites comptant sept immeubles de près de 20 000 m² ont été certifiés ; ils ont obtenu un score moyen de 60 %, correspondant au niveau *Very Good*.
En 2017, le site de Foncière INEA à Saint-Priest (Le Solstice), dans l'agglomération lyonnaise, est passé du niveau *Good* au niveau *Very Good*.

d) Réaliser des audits énergétiques et thermiques

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

e) Vérification des équipements

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

3.4.3 Engagement n° 3 : Participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires

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

3.5 Proposer des solutions durables et responsables pour répondre aux besoins des locataires

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

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

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

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

a) Mettre en place une enquête de satisfaction des locataires
b) Faciliter l'accès aux données locatives et de gestion

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

Avec l'essor des nouvelles technologies et les attentes des jeunes générations, le secteur de l'immobilier doit être capable de s'adapter et d'innover.
a) Favoriser la mobilité durable
b) Proposer une solution pour organiser le tri des déchets
c) Privilégier le bien-être du locataire

3.6 Fédérer ses partenaires autour de sa démarche

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

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

3.6.2. Engagement n° 8 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives

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

b) Assurer les conditions d'une gouvernance saine
Depuis sa création, Foncière INEA s'attache à respecter les dispositions légales et réglementaires qui régissent la gouvernance d'entreprise. Elle a adopté le Code AFEP-Medef comme référentiel, suivant en cela les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF). En appliquant ce code (1), elle manifeste son engagement en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.
À la suite de la revue annuelle de son fonctionnement en février 2017, le Conseil d'administration de la Société a jugé nécessaire de modifier sa composition pour renforcer l'équilibre hommes-femmes : aujourd'hui, cette enceinte compte plus de 40 % de femmes.

3.6.3. 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, iés 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.

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

3.7. Méthodologie

Les indicateurs présentés ci-après ont été sélectionnés sur la base des impacts environnementaux significatifs pour les activités de Foncière INEA et des pratiques générales en termes d'information environnementale : consommation totale, énergie

primaire, émission de gaz à effet de serre, etc. Pour certains d'entre eux, la correspondance avec les référentiels de la Global Reporting Initiative (GRI) est indiquée.

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

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

Une table de concordance figurant en dernières pages du rapport permet le rapprochement avec les obligations réglementaires issues du décret n° 2012-557, complété par le décret n° 2016-1138 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière environnementale.

Les points suivants des décrets ne sont pas pertinents par rapport à l'activité de Foncière INEA, qui n'est ni le constructeur ni l'utilisateur final des immeubles qu'elle détient :
- consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ;
- prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;
- mesure de prévention, de réduction, ou de réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement ;
- les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire.

On peut également juger non applicable le point « Utilisation des sols », car Foncière INEA investit en milieu urbain (centre-ville ou périphérie de métropoles régionales), sur des terres non destinées à un usage agricole. À ce titre, il est précisé que Foncière INEA n'a jamais eu à constituer une quelconque provision ou garantie au titre d'un risque environnemental (cf. comptes annuels publiés).

3.8. Rapport de l'organisme tiers indépendant

Les principales conclusions ci-dessous sont extraites du Rapport établi en date du 9 mars 2018 par l'organisme tiers indépendant, le Bureau Veritas, chargé de vérifier la sincérité des informations relatives aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale (exercice 2017), savoir :

« Observations sur les procédures de reporting et les données

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

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

Attestation de présence
Sur la base de nos travaux, et dans la limite du périmètre défini par le Groupe, nous attestons de la présence des informations sociales, environnementales et sociétales, les informations omises sont assorties d'explication.

Avis de sincérité

En conclusion, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations sociales, environnementales et sociétales communiquées par Foncière INEA dans son Document de référence 2017.»

4. FACTEURS DE RISQUES

Foncière INEA, conformément à ses obligations, a procédé au titre de l'exercice 2017 à une revue des risques qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs).

Elle considère qu'il n'y a pas de risque significatif hormis ceux qui sont mentionnés ci-dessous et indiqués sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2017 figurant en page 87 et suiv. du Document de référence à laquelle il est fait renvoi exprès, sachant qu'il peut exister des risques inconnus à la date des présentes ou dont la survenance n'est pas jugée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités de la Société, sa situation financière, ses résultats, le cours du titre et plus généralement sur le Groupe.

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

- risques opérationnels et environnementaux principalement inhérents à l'environnement économique dans lequel évolue Foncière INEA ;
- risques réglementaires, juridiques et fiscaux relatifs à l'ensemble des risques découlant des réglementations attachées aux activités de la Société ;
- risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA (avec aussi une mention page 39 du Document de référence sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique comme le requiert le nouvel article L. 225-100-1 4° du Code de commerce bien que ce risque ne soit pas significatif au regard des activités de Foncière INEA).

La Société a ici exclu les risques qui ne sont pas pertinents pour ses activités du type risque de change, risque sur matières premières, risque relatif à la dépendance à l'égard de brevets ou licences ou à la défaillance des systèmes d'information, risque lié aux investissements réalisés en actions.

4.1. Risques opérationnels et environnementaux

Risques liés à l'environnement économique

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

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

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

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

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

Il est cependant maîtrisé du fait de :

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

Risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier

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

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

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

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

La Société ne peut certes pas exclure un risque de dépendance lié (i) au contrat de management et de gestion administrative conclu avec la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, reconduit en 2014 pour 5 ans, (ii) au contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM reconduit en 2017 pour 2 ans.

La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces contrats est susceptible d'intervenir avant fin décembre 2018 (pour GEST) et fin mars 2019 (pour Bagan AM). Foncière INEA, en cas de résiliation pour manquement de l'une ou l'autre des parties contractantes ou en cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, supportera des coûts supplémentaires de remplacement/formation de prestataires de services de substitution/ou de mise en place en interne d'une équipe assurant lesdites prestations. Le cas échéant, elle pourra en outre subir d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la valeur de son patrimoine avec des actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers

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

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

4.2. Risques réglementaires généraux (juridiques, immobiliers et risques liés aux litiges) et risques fiscaux

Risques réglementaires généraux

Risques juridiques et immobiliers

Foncière INEA est soumise dans le cadre de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers à un ensemble de réglementations qui lui sont applicables et notamment sur le plan juridique la réglementation relative aux baux commerciaux, la réglementation immobilière touchant à la construction de bâtiments, à l'urbanisme, à l'environnement et au développement durable, ainsi qu'à la santé publique et à la sécurité. Toutes modifications substantielles de ces réglementations susceptibles de donner lieu à de nouvelles contraintes pour la Société comme toute irrégularité commise dans l'application desdites réglementations peuvent impacter de manière négative les résultats de Foncière INEA (sa situation financière, voire son image).

Ces risques sont cependant atténués du fait de la stratégie d'investissement de la Société qui acquiert la plupart de ses immeubles dans le secteur « du neuf » répondant aux dernières normes environnementales. Pour ses immeubles à rénover, la Société sélectionne des entreprises de travaux de premier plan qui ont fait leurs preuves en matière de conception et

de réalisation d'ouvrages (structures et matériaux de la meilleure qualité, délais et budgets de réalisation maîtrisés). Par ailleurs, pour les opérations de construction neuve, la Société sait négocier des contrats la prémunissant des risques de construction pendant et après les travaux (retards de livraison, malfaçons, surcoûts, etc.) *via* des polices d'assurance construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages ».

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

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

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

Cependant, elle déclare qu'à sa connaissance (sauf l'action judiciaire qu'elle a elle-même introduite en demande de mise en conformité des bâtiments livrés au CCTP ou à défaut de dommages-intérêts dans le cadre de l'opération Montpellier Espace Concorde), il n'existe à son encontre aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, qui soit en suspens ou dont elle serait menacée, susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société (prise sous sa forme « d'Ensemble consolidé ») et/ou du Groupe.

Risques fiscaux

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

La Société bénéficie depuis le 1er janvier 2007 du régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôt sur les sociétés (« IS »). Il en est de même pour ses filiales, détenues directement ou indirectement à 95 % au moins, soumises à l'IS et ayant opté pour ce régime.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

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

Ainsi, aux termes de la doctrine fiscale (BOI-IS-CHAMP-30-20-50-20120912) le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui y ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime.

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

biens immobiliers et assimilés, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée.

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

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

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

En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice (à défaut, la sortie à la fin de l'exercice est définitive).
Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sauf les plus-values immobilières qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats, taxées au taux de 19 %. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise, les plus-values latentes sur les actifs immobiliers étant toutefois soumises à l'IS au taux réduit de 19 %, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes. Si le seuil de 60 % devait être dépassé une nouvelle fois au cours de ces périodes, la sortie du régime serait définitive ;

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

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

Foncière INEA est en conformité avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à ce jour à être redevable de cette imposition. Néanmoins, le respect de cette obligation ne peut être garanti dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence. Rappelons que l'article 50 des statuts de Foncière INEA vise à faire supporter cet impôt aux seuls actionnaires concernés.

Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

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

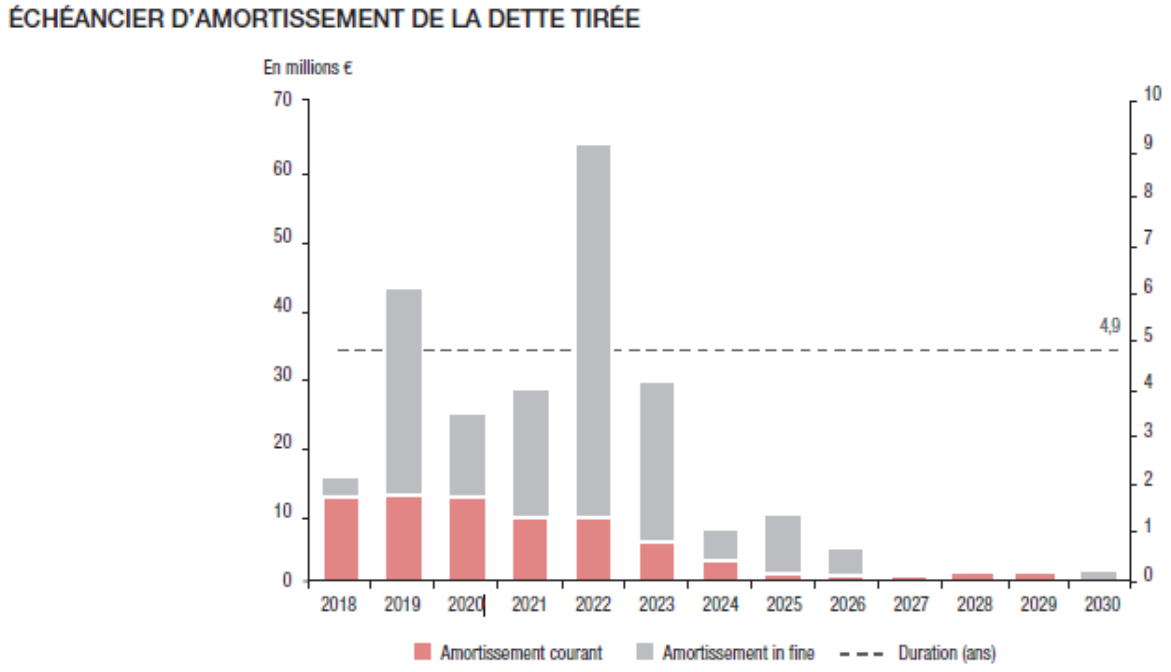
4.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières

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

- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2017 pages 87 du Document de référence ;
- aux notes 2.2.8 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2017 précités figurant en page respectivement 85 et 100 suivantes du Document de référence;
- s'agissant plus particulièrement du risque de liquidité, il est expressément fait référence à la présence de *covenants* financiers sur les emprunts bancaires de la Société, au tableau de la note 14 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2017 figurant en page 100 du Document de référence qui donne toute information utile à ce sujet ;
- il est précisé à ce sujet que la probabilité d'occurrence des clauses de défaut et d'exigibilité anticipée des dettes contractées par la Société est faible du fait que Foncière INEA est en mesure de respecter les ratios financiers qui lui sont imposés par ses partenaires bancaires.

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

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIREE



Foncière INEA, ayant procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité, considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir et besoins de liquidité grâce à ses ressources financières.

4.4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

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

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

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

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

4.5 Assurances et couverture de risques

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers de Foncière INEA est complété par deux contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès de deux compagnies d'assurance de premier plan – Gan et AXA – (*via* les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème) lesquels garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers, dans la limite de 3 ans) et également au titre de sa responsabilité civile susceptible d'être mise en jeu en tant que (co)propriétaire.

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

5. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIERE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2017 RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

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

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

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

Les processus mis en place tendent à ce que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'équipe dirigeante est en contact permanent avec le cabinet comptable. Celui-ci est chargé de l'édition des comptes sociaux et consolidés annuels de Foncière INEA. Il travaille en étroite liaison avec les organes dirigeants, les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit.

Il veille au suivi des normes comptables (à leur évolution éventuelle) et aux recommandations AMF en la matière afin de respecter et appliquer l'ensemble des réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

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

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

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

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

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

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

Le Comité d'audit s'appuie à cette fin sur le « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » (mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010) qui édite une liste des principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne et inclut un questionnaire relatif au contrôle interne et financier qui constitue un référentiel dans son travail d'audit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

6.1 Capital actuel

À la date des présentes, 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 Evolution 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

6.3 Titres donnant accès au capital

Néant.

6.3.1 Autres instruments financiers non représentatifs du capital

Le 26 juin 2013, la Société a émis un emprunt obligataire d'un montant nominal de 30 300 000 euros venant à échéance le 26 juin 2019, sachant que toutes les modalités de cet emprunt sont fournies dans le Prospectus visé par l'AMF le 21 juin 2013 sous le n° 13-290 (publié sur le site internet d'INEA – www.fonciere-inea.com – ou celui de l'AMF – www.amf-france.org – auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'informations) et que ses principales caractéristiques sont ci-dessous résumées :

Nombre d'Obligations émises	303 (NYSE Euronext Paris code ISIN FR0011519966)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	30 300 000 EUR
Taux d'intérêt	4,35 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	26/06/2018
Décompte de jours	ACT/ACT (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	26/06/2019
Amortissement anticipé	cf. Prospectus
Service Financier	Caceis Corporate Trust (00000023)

6.4 Rachat d'actions

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

Comme chaque année, il sera présenté aux actionnaires la proposition de renouveler l'autorisation à consentir au Conseil d'administration (en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce), lui permettant de faire acheter par la Société ses propres actions, à quelque moment que ce soit (en fonction de son programme et des opportunités susceptibles de se présenter), dans la limite de la durée ci-dessous et à condition de ne pas dépasser 10 % maximum (calculés selon la loi) du nombre total des actions composant le capital social (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation), et ce, à un prix d'achat maximum (hors frais) de 50 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

L'autorisation actuellement en cours a en effet été donnée (par l'Assemblée du 17 mai 2017) pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2018.

Cette autorisation serait renouvelée pour une nouvelle durée de 18 mois.

6.4.2 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2017

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2017.

Pour l'exercice 2017, le forfait annuel du contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel est identique à celui de l'année 2016 et se monte à 40 000 euros. Dans le cadre du programme de rachat d'actions (via ledit contrat de liquidité), 31 273 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune) ont été achetées à un cours moyen de 38,786 euros et 30 343 titres ont été vendus à un cours moyen de 38,995 euros.

25 575 actions étaient inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2017 (montant 776 522 euros).

6.5 Bilan annuel 2017 du contrat de liquidité

Au 31 décembre 2017 (après Bourse), les moyens ci-dessous figuraient dans le contrat de liquidité :

- 25 575 actions Foncière INEA ;
- 776 522 euros.

Le bilan semestriel du 30 juin 2017 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :

- 28 550 actions Foncière INEA ;
- 663 533 euros.

6.6 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

Il est rappelé ci-dessous les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, savoir :

- un droit de vote double, prévu par la loi et les statuts de Foncière INEA, est attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire, sachant que ce droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20 % des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'Assemblée générale du 11 mai 2016 a consenti au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2018) différentes délégations de compétence dont certaines ont été utilisées – partiellement – à ce jour (comme indiqué aux paragraphes 6.2.4.1. et 6.2.4.2 du Document de référence) lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce, pour un montant global maximum au nominal de 50 000 000 d'euros (100 000 000 d'euros pour le montant nominal des titres de créances émis), sauf 70 000 000 d'euros pour les augmentations de capital par incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise – le renouvellement de ces autorisations financières est à l'ordre du jour de l'Assemblée 2018– ;
- la même Assemblée du 11 mai 2016 a délégué sa compétence et ses pouvoirs (non utilisés à ce jour) au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2018) à l'effet de procéder à des attributions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, soit d'actions gratuites existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle, soit d'actions gratuites à émettre par voie d'augmentation de capital, au profit de (i) membres du personnel salarié qu'il déterminera parmi le personnel salarié des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées au I de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et/ou (ii) de mandataires sociaux dirigeants qu'il déterminera parmi les mandataires sociaux dirigeants de la Société ou des sociétés qui lui sont liées – le nombre total cumulé des actions résultant de l'attribution des actions gratuites ne pouvant excéder 10 % du capital de la Société à la date de leur attribution par le Conseil d'administration ;
- l'emprunt obligataire émis par la Société le 26 juin 2013 pour un montant total de 30 300 000 euros à échéance du 26 juin 2019 comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle ;
- le Conseil d'administration a été autorisé par l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2017 (pour une durée expirant en novembre 2018) à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital pour un prix maximum d'achat de 50 euros hors frais ;

- le contrat de prestations de services signé avec la société GEST ainsi que le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs cosigné avec la société Bagan AM prévoient tous deux une indemnité à la charge de Foncière INEA dans les conditions visées au paragraphe 8.2 « contrats importants » page 172 et suiv. du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès ;
- les emprunts bancaires comportent des clauses contractuelles résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- le pacte d'actionnaires du 16 décembre 2009 passé entre Foncière INEA et certains actionnaires de la société Foncière de Bagan (dans le cadre du co-investissement initial de Foncière de Bagan avec Foncière INEA) contient des clauses usuelles de droit de préemption, sortie conjointe, obligation de cession en cas de cession d'actions de cette société à un tiers non-actionnaire ;
- le pacte d'actionnaires signé à la date de l'admission des actions sur le marché Euronext de Nyse Euronext entre certains actionnaires de Foncière INEA (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous le n° 207C1080) inclut lui aussi des clauses usuelles de droit de préemption.

6.7 Actionnariat

6.7.1 Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2017

À la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement notable au sein de l'actionnariat de Foncière INEA au cours de l'exercice 2017, sauf renforcement de la participation de quatre actionnaires dans le capital de Foncière INEA qui ont opté pour le paiement du dividende en actions.

6.7.2 Principaux actionnaires

6.7.2.1 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote

Au 31 décembre 2017, le capital social de la Société est fixé à 86 242 982,62 euros, divisé en en 5 993 258 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 5 993 258 actions sont attachés 9 114 435 droits de vote théoriques (incluant 25 575 actions auto-détenues au 31 décembre 2017 et sans faire application du plafonnement statutaire, attaché aux droits de vote, de 20 % par actionnaire).

Les droits de vote exerçables attachés aux 5 993 258 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 25 575 actions auto-détenues au 31 décembre 2017, privées du droit de vote selon la loi et après application du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire) ressortent au 31 décembre 2017 à 8 953 904.

31/12/2017	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG*	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Mederic)	1 082 429	18,1 %	1 952 728	21,4 %	1 817 772	20,3 %
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 438 906	15,8 %	1 438 906	16,1 %
GEST	808 120	13,5 %	1 560 218	17,1 %	1 560 218	17,4 %
BANOKA	684 212	11,4 %	684 212	7,5 %	684 212	7,6 %
MACIF	586 958	9,28 %	849 458	9,3 %	849 458	9,5 %
FEDORA	501 159	8,4 %	501 159	5,5 %	501 159	5,6 %
SOUS-TOTAL	**4 475 421**	**74,7 %**	**6 986 681**	**76,7 %**	**6 851 725**	**76,5 %**

* *après plafonnement statutaire de 20 % prévu par l'article 15 des statuts (appliqué sur droits de vote théoriques moins actions auto-détenues).*

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

Au 31 décembre 2017, le capital se répartit comme suit :

31/12/2017	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG (2)	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Mederic)	1 082 429	18,1 %	1 952 728	21,4 %	1 817 772	20,3 %
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 438 906	15, 8 %	1 438 906	16,1 %
GEST	808 120	13,5 %	1 560 218	17,1 %	1 560 218	17,4 %
BANOKA	684 212	11,4 %	684 212	7,5 %	684 212	7,6 %
MACIF	586 958	9,28 %	849 458	9,3 %	849 458	9,5 %
FEDORA	501 159	8,4 %	501 159	5,5 %	501 159	5,6 %
SOUS-TOTAL	**4 475 421**	**74,7 %**	**6 986 681**	**76,7 %**	**6 851 725**	**76,5 %**
Autres	**1 492 262**	**24,9 %**	**2 102 179**	**23,1 %**	**2 102 179**	**23,5 %**
actions auto-détenues (3)	**25 575**	**0,4 %**	**25 575**	**0,3 %**	**0**	**0,0 %**
TOTAL	**5 993 258**	**100 %**	**9 114 435**	**100 %**	**8 953 904**	**100 %**

(1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.

(2) Les 1 952 728 droits de vote théoriques de MM PUCCINI sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (20 % x (9 114 435 – 25 575)), soit 1 817 772.

(3) Rappel : les 25 575 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 1 025 557 euros : 25 575 titres à 40,1 euros (cours de clôture au 31.12.2017).

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2017 :

- MM PUCCINI détient pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double (ces derniers plafonnés en application des statuts de Foncière INEA à 20 % des droits de vote théoriques) ;
- Macif, Serimnir SA et GEST détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- BANOKA et FEDORA ont des droits de vote simple ;

Au 31 décembre 2016, le capital se répartit comme suit :

31/12/2016	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG (2)	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Mederic)	1 026 069	17,8 %	1 896 368	23,0 %	1 644 604	20,6 %
GEST	808 120	14,0 %	1 556 225	18,9 %	1 556 225	19,5 %
SERIMNIR SA	770 236	13,3 %	770 236	9,3 %	770 236	9,7 %
BANOKA	684 212	11,8 %	684 212	8,3 %	684 212	8,6 %
MACIF	556 397	9,6 %	818 897	9,9 %	818 897	10,3 %
FEDORA	501 159	8,7 %	501 159	6,1 %	501 159	6,3 %
SOUS-TOTAL	4 346 193	75,2 %	6 227 097	75,5 %	5 975 333	75,0 %
Autres	1 405 337	24,3 %	1 995 922	24,2 %	1 995 922	25,0 %
Actions auto-détenues (3)	24 645	0,4 %	24 645	0,3 %	-	0,0 %
TOTAL	5 776 175	100 %	8 247 664	100 %	7 971 255	100 %

(1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.

(2) Les 1 644 603 droits de vote théoriques de MM PUCCINI sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (8 247 664-24 645 x 20 %), soit 1 644 604.

(3) Rappel : les 24 645 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 936 510 euros : 24 645 titres à 38 euros (cours de clôture au 31.12.2016).

Au 31 décembre 2015, le capital se répartissait comme suit :

31/12/2015	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% des droits de vote exerçables
MM Puccini (Malakoff Médéric)	870 299	17,5 %	870 299	13,2 %	870 299	13,7 %
GEST	752 098	15,2 %	1 460 719	22,3 %	1 305 827 (2)	20,5 %
SERIMNIR SA	653 376	13,2 %	653 376	10,0 %	653 376	10,3 %
MACIF	556 397	11,2 %	818 897	12,5 %	818 897	12,8 %
ACM	293 579	5,9 %	293 579	4,5 %	293 579	4,6 %
SOUS-TOTAL	3 125 749	63,0 %	4 096 870	62,5 %	3 941 978	61,8 %
Autres	1 810 287	36,5 %	2 432 269	37,1 %	2 432 269	38,2 %
Actions auto-détenues (3)	27 480	0,6 %	27 480	0,0 %	-	0,0 %
TOTAL	4 963 516	100 %	6 556 619	100 %	6 374 247	100 %

(1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.

(2) Les 1 460 719 droits de vote théoriques de GEST sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (6 556 619-27 480 x 20 %), soit 1 305 827.

(3) Rappel : les 27 480 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 1 016 706 euros : 27 480 titres à 37 euros (cours de clôture au 31.12.2015).

Participation des salariés au capital

La Société n'ayant aucun salarié au 31 décembre 2017 (comme précédemment), il n'y a pas lieu de fournir l'information relative au pourcentage du capital social détenu collectivement par les salariés de la Société telle que prévue par l'article L. 225-102 du Code de commerce.

6.7.3 Franchissements de seuils

Franchissements de seuils légaux : article L.2133-7 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 1er janvier au 31 décembre 2017 ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2017 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus:
- de 1/20e du capital ou des droits de vote : MACIF et FEDORA,
- de 1/10e du capital ou des droits de vote : BANOKA,
- des 3/20e du capital ou des droits de vote : GEST et SERIMNIR SA,
- du 1/5e du capital ou des droits de vote : SC MM PUCCINI,
- du 1/4 du capital ou des droits de vote : néant,
- du 1/3 du capital ou des droits de vote : néant,
- de la 1/2 du capital ou des droits de vote : néant,
- des 2/3 du capital ou des droits de vote : néant,
- des 18/20e du capital ou des droits de vote : néant,
- des 19/20e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2017 d'un seul franchissement de seuils dont l'extrait ci-dessous ressort des informations publiées sur le site de l'AMF (à l'emplacement dédié à Foncière INEA) auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations, savoir :

- par courrier reçu le 15 février 2017 complété le 16 février 2017 (déclaration n° 217C0462), la société SERIMNIR SA a déclaré avoir franchi en hausse, le 13 février 2017, par suite d'une attribution de droits de vote double, les seuils de 10 % et 15 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 13,33 % du capital et 15,74 % des droits de vote de cette société.

6.7.4 Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

À la date des présentes, il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

7. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications *(en k euros)*	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
A. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	68 051	70 743	71 425	83 119	86 243
2. Nombre d'actions émises	4 729 022	4 916 106	4 963 516	5 776 175	5 993 258
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	28 324	27 702	28 563	25 149	27 419
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	12 482	11 151	10 589	25 492	15 004
3. Impôt sur les bénéfices	0	79	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	4 649	3 007	2 018	17 822	7 322
5. Montant des bénéfices distribués	7 207	7 374	8 190	10 397	11 987
C. Résultat des opérations réduit à une seule action *(en euros)*					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,64	2,25	2,13	4,41	2,50
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,98	0,61	0,41	3,09	1,22
3. Dividende distribué par action	1,52	1,5	1,65	1,80	2
D. Personnel (N/A)					
1. Nombre de salariés					
2. Montant de la masse salariale					
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)					

II RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 MAI 2018 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions de *quorum* et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous vous proposerons tout d'abord sous la 13e résolution de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 17 mai 2017 à l'effet de réduire (le cas échéant) le capital par annulation d'actions de la société auto-détenues.

Nous soumettrons ensuite à votre aval (aux termes des 14e et 15e résolutions) des modifications à porter à l'article 4 « Siège » et à l'article 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts pour les mettre en harmonie avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II ».

Cet article prévoit la possibilité pour le Conseil d'administration d'une part, de déplacer le siège social sur le territoire français (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale ordinaire) et d'autre part d'apporter (sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire – soumise à votre aval aux termes de la 16e résolution –) les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale extraordinaire).

Nous vous demanderons aussi, pour des questions pratiques, de compléter l'article 24 « Pouvoirs du Directeur général » des statuts afin de permettre à ce dernier (comme les dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil, tel que modifié par l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2, le permettent) de représenter la société dans ses rapports avec les tiers y compris pour la conclusion de tout contrat auquel il représente une autre partie ou auquel il est personnellement partie. Ce serait l'objet de la 17e résolution.

D'autre part, nous vous rappelons que les différentes délégations de compétence, données (pour une durée de 26 mois) par l'Assemblée générale du 11 mai 2016 pour procéder à des levées de fonds au travers d'opérations d'augmentations de capital vont prendre fin le 20 juillet 2018. Il nous semble opportun de vous en proposer le renouvellement de manière à ce que la société puisse bénéficier d'une enveloppe suffisante pour faire face, sur les deux prochaines années à venir, aux opportunités qui se présenteront à elle en matière d'investissement.

Après la 18e résolution soumise à votre aval (relative aux autorisations à donner à d'éventuelles capitalisations de réserves et primes d'émission), il vous sera donc présenté (de la 19 à la 25e résolution) diverses délégations de compétence à consentir au Conseil d'administration en matière d'augmentations de capital (dont la synthèse est fournie en page 151 et suiv. du Document de référence (exercice 2017). Dans ce cadre, il est rappelé que toutes les informations sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2017 (et depuis le début de l'exercice 2018) à donner en application des dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, se trouvent sous le chapitre 1 « Commentaires sur l'exercice » des présentes en page 9 et suivantes. Il y est fait renvoi exprès.

Enfin, vous aurez également à statuer (aux termes de la 26e résolution) sur une proposition d'augmentation de capital réservée selon la loi aux salariés de la société (qui n'en a pas) et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées que nous sommes tenus de proposer aux actionnaires dans le cadre de l'obligation légale périodique triennale à la charge de la société concernant l'épargne salariale (mais qui n'emporte pas notre agrément). La dernière

consultation périodique à ce sujet remonte à mai 2016. Le délai de 3 ans expirera donc en principe en mai 2019 (sauf augmentation de capital entre-temps différant ce délai de deux ans). Mais pour des questions pratiques, la société souhaite aligner la période de consultation sur celle attachée aux résolutions relatives aux augmentations de capital.

Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires est mentionné page 155 et suiv. du Document de référence (exercice 2017). Nous vous y faisons renvoi exprès.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages.

Le Conseil d'administration

FONCIERE INEA

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (EXERCICE 2017)

FONCIERE INEA
Société Anonyme au capital de 86.242.982,62 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers
420 580 508 R.C.S. Nanterre
420 580 508 000 26
(la « Société »)

RAPPORT

SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous vous précisons que l'Ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 (qui a modifié l'article L. 225-37 du Code de commerce) a supprimé le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

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

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

1.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS) ET CENSEURS

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

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

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

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

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

Ils n'ont conclu (en 2017 comme précédemment), aucun contrat de travail avec Foncière INEA et ses fi liales ; ils ne bénéfi cient d'aucun régime de retraite complémentaire et n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat social d'Administrateur.

TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF) : TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PAR LES CENSEURS

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

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

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

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

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

1.3 COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

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

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

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

2. GOUVERNANCE

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

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

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

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du groupe	Mandats et fonctions exercés hors du groupe
Arline Gaujal-Kempler 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	67	17/05/2017	Directeur général délégué et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Directeur général de la SAS GEST (France). En tant que représentant de personne morale : Cogérante des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon, et Couderc, cogérante de la SNC Bagan (France)	Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France) Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
Macif représentée par Daniel Fruchard 2-4 rue de Pied de Fond 79000 Niort	NA 73	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre et Président du Comité d'audit Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur d'Equigest (SA – France) Responsable de l'audit de la société UMR SA
Sipari représentée par Pierre Adier 19 rue des Capucines 75001 Paris	Na 52	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StamInvest II (SAS – France – CFF), Vice-Président du Conseil d'administration et du Comité de Surveillance de la CRCFF (IGRS – France – CFF), Gérant d'Étoile Lauriston (SARL unipersonnelle – France – CFF). En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier (SNC France – CFF), Barrois Lareynie (SCI – France CFF), Berry Vendomois (SCI – France – CFF), Sipari Volney (SNC – France – CFF), Trésor République (SCI – France – CFF), Montjoie St Denis (SCI – France – CFF) Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr (SCI – France CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Robion (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Ifsi Rodez (SCI France – CFF), Sipari Velizy gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS France – CFF), Foncière d'Evreux (SAS – France – CFF), Gramat-Balard (SAS – France – CFF), Sipari (SAS – France CFF), Sipari Velizy (SAS – France – CFF), Vendôme Investissements (SAS – France – CFF), Duchesse d'Harcourt (SAS – France – CFF), Vivapierre (SA à Conseil d'administration – France) et Majestal 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
Serimnir SA Représentée par Mathilde Chartier 25A boulevard Grande Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg	Na 41	17/05/2017	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV-SIF (Luxembourg) Administrateur de BOOF S.A. (Luxembourg) Administrateur de BRAVInvest S.A. (Luxembourg) Director de OFPI US Corp. (États-Unis) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis) En tant que représentant de personne morale : Administrateur de Protegys SAS
société MM PUCCINI Représentée par Francis Martin 21 rue Laffitte 75009 Paris	Na 53	17/05/2017	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	En tant que représentant de personnes morales : Administrateur de la SPPPICAV Viveris Odyssée (ayant son siège social en France). Administrateur de la SPPPICAV High Street Retail (ayant son siège social en France). Membre du Comité de Surveillance de Shopping Property Fund 2 (SPF2) et de PREIM Retail 1 (ayant toutes deux leur siège social en France).
Jean Belmudès	73	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		SCI du Club de résidence de Cala Bianca groupe Touristique Hôtelier Les Bastides des Coteaux société européenne de Tourisme et Loisirs SCI d'Austerlitz Divanapa
Eric Grabli 480 avenue Louis B-1050 Bruxelles Belgique	54	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV-SIF (Luxembourg) Administrateur de la SPPICAV Bagan Immo Régions Administrateur de Protegys SAS et de la Parisienne SA (France) Director de Masotina SpA (Italie) Director de Tekmar Group Limited (Royaume-Uni) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis). En tant que représentant de personne morale : Membre du board de Pretium Holdings.

2.1.2 Précédents mandats des membres du Conseil d'administration, de la Direction générale et des censeurs, échus au cours des cinq derniers exercices

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

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

Notice Biographique Dominique Potier Bassoulet

Âge : 57 ans

Nationalité et diplôme :

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

Références professionnelles :

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

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

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

Adresse :

9 rue Cernuschi 75017 Paris

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION/REPRÉSENTATION HOMMES/ FEMMES ÉQUILIBRÉE

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

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

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

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

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

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

6.1.1 Indépendance des membres du Conseil d'administration

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

- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'Administrateur,
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la Société ou de son groupe,
  - ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

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

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être Administrateur (ou membre du Conseil de surveillance) de la Société depuis plus de 12 ans (la perte d'Administrateur indépendant intervient à la date des 12 ans).

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

Conformément au paragraphe 8.7 du Code AFEP- Medef, des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce). Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil sur le rapport du Comité des nominations doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le conseil du 6 février 2018 a opéré sa revue annuelle, au cas par cas, sur la qualification « d'Administrateur indépendant » de ses 7 Administrateurs. Au terme de ses débats et travail d'auto-évaluation, il a qualifié 4 Administrateurs « d'indépendants » : Mesdames Dominique Potier Bassoulet Mathilde Chartier (pour Serimnir SA), Messieurs Francis Martin (pour la société MM Puccini) et Daniel Fruchart (pour la MACIF). Les 3 autres Administrateurs ont été jugés « non indépendants ».

S'agissant des 4 Administrateurs indépendants :

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappelons que :

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

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.

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

La Société a mis en place *via* son Règlement intérieur un ensemble de moyens propres à gérer d'éventuels conflits d'intérêts. C'est ainsi que tout membre du conseil, se trouvant dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, doit suivre les règles spécifiques tendant à prévenir ou gérer pareille situation qui y sont mentionnées. Il lui appartient en ce cas :

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

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

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

Rappelons que certains actionnaires de Foncière INEA détenteurs d'au moins 1 % du capital de la Société (dont certains siègent au conseil) ont signé un pacte d'actionnaires (publié sur le site de l'AMF) ayant pour objet d'organiser la mise en place d'une procédure de préférence en cas de cession de titres entre certains actionnaires. La Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à des conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société de ces mandataires sociaux/dirigeants et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs, cependant Foncière INEA déclare dans ce cadre n'avoir reçu aucune information sur d'éventuelles ou potentielles situations de conflits d'intérêts.

6.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

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

6.2 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

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

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.

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 2017 avec un taux de participation de 80,05 % et un vote unanime (sauf abstention légale) des décisions soumises aux suffrages des membres, à savoir :

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

7. COMITÉ SPÉCIALISÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LE COMITÉ D'AUDIT

7.1 MISSION DU COMITÉ

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

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

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

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

7.2. COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

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

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

7.3. RÉMUNÉRATION DU COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils ont confirmé avoir :

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelques pistes d'amélioration ont été proposées, notamment :

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

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

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales.

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

L'article 15 des statuts de Foncière INEA prévoit (en conformité de la loi) un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L. 225 – 123 du Code de commerce.

Ce droit de vote double est plafonné à 20 % pour un même actionnaire (sous certaines conditions fixées à l'article 15 précité).

7.6. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

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

7.7. EXPIRATION DE MANDATS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES/PROPOSITION DE RENOUVELLEMENT

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

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

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

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

7.8 PROPOSITION DE NOMINATION DE DEUX NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

Il sera proposé également la nomination de deux nouveaux administrateurs, Madame Valérie Guillen et Monsieur Renato Picciotto, tous deux pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos.

Notices Biographiques des deux candidats dont la nomination est soumise à l'Assemblée :

Valérie Guillen

Âge : 53 ans

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Valérie Guillen est diplômée du DESS Finance d'Entreprise n°255 (Paris IX Dauphine)

Références professionnelles :

Madame Valérie Guillen est depuis 2016 Président d'Emerige Capital SGP créée et agréée en 2016 (structuration de partenariats et de club deals investisseurs professionnels).

Elle a été de 2015 à 2009 Directeur du développement immobilier institutionnel à La Française REM après avoir occupé de 2008 à 2007 au sein de ladite structure le poste de Directeur Investissements/arbitrages en immobilier d'entreprise.

Auparavant, Madame Valérie Guillen a été Président de la SIIC Foncière Massena (2007-2006) et Président de Masséna Property (2006-2000).

Elle a exercé des fonctions pendant sept ans au sein du groupe Vivendi, comme Directeur du Pôle Immobilier- Immobilière de Santé (1997-1995) et à la Direction financière du groupe (1995-1987).

Adresse : 5 rue Georges Berger 75017 Paris

Renato Picciotto :

Âge : 74 ans

Nationalité et diplôme :

De nationalité italienne, Renato Picciotto est diplômé de HEC en 1963 et du Diplôme Etudes Commerciales Supérieures (DECS)

Références professionnelles :

Après plus de 50 années d'expérience dans la gestion de fortune et les finances internationales, Monsieur Renato Picciotto a depuis plusieurs années développé des projets non bancaires, notamment dans l'immobilier et la santé. Il est aujourd'hui particulièrement actif dans l'hôtellerie en Europe et aux Etats-Unis (8 hôtels en exploitation et une dizaine en cours de réalisation à Miami) et possède avec un club d'associés historiques le 2ème plus grand centre commercial de St-Petersbourg.

Renato Picciotto a été notamment :

- Président du Conseil d'administration de CBG Compagnie Bancaire Genève (anciennement Cantrade Banque Privée Lausanne SA) sur la période 1995–2003,
- Président du Conseil d'administration de SG Private Banking (Suisse) SA (Genève) sur la période 2008-2009,
- Président du Conseil d'administration de Fransad Investissements & Gestion SA sur la période 1991-1998.

Il a été administrateur chez Fransad Gestion SA (Genève) de 2017 à 2010 et chez Cofis Holding SA (Genève) de 2017 à 1998.

Adresse : C. Da Sarzano – Savelletri N. 18 - 72015 Fasano (Italie)

7.8 PROPOSITION DE NOMINATION DE DEUX NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

Il sera proposé également la nomination de deux nouveaux administrateurs, Madame Valérie Guillen et Monsieur Renato Picciotto, tous deux pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos.

Notices Biographiques des deux candidats dont la nomination est soumise à l'Assemblée :

Valérie Guillen

Âge : 53 ans

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Valérie Guillen est diplômée du DESS Finance d'Entreprise n°255 (Paris IX Dauphine)

Références professionnelles :

Madame Valérie Guillen est depuis 2016 Président d'Emerige Capital SGP créée et agréée en 2016 (structuration de partenariats et de club deals investisseurs professionnels).

Elle a été de 2015 à 2009 Directeur du développement immobilier institutionnel à La Française REM après avoir occupé de 2008 à 2007 au sein de ladite structure le poste de Directeur Investissements/arbitrages en immobilier d'entreprise.

Auparavant, Madame Valérie Guillen a été Président de la SIIC Foncière Massena (2007-2006) et Président de Masséna Property (2006-2000).

Elle a exercé des fonctions pendant sept ans au sein du groupe Vivendi, comme Directeur du Pôle Immobilier- Immobilière de Santé (1997-1995) et à la Direction financière du groupe (1995-1987).

Adresse : 5 rue Georges Berger 75017 Paris

Renato Picciotto :

Âge : 74 ans

Nationalité et diplôme :

De nationalité italienne, Renato Picciotto est diplômé de HEC en 1963 et du Diplôme Etudes Commerciales Supérieures (DECS)

Références professionnelles :

Après plus de 50 années d'expérience dans la gestion de fortune et les finances internationales, Monsieur Renato Picciotto a depuis plusieurs années développé des projets non bancaires, notamment dans l'immobilier et la santé. Il est aujourd'hui particulièrement actif dans l'hôtellerie en Europe et aux Etats-Unis (8 hôtels en exploitation et une dizaine en cours de réalisation à Miami) et possède avec un club d'associés historiques le 2ème plus grand centre commercial de St-Petersbourg.

Renato Picciotto a été notamment :

- Président du Conseil d'administration de CBG Compagnie Bancaire Genève (anciennement Cantrade Banque Privée Lausanne SA) sur la période 1995–2003,
- Président du Conseil d'administration de SG Private Banking (Suisse) SA (Genève) sur la période 2008-2009,
- Président du Conseil d'administration de Fransad Investissements & Gestion SA sur la période 1991-1998.

Il a été administrateur chez Fransad Gestion SA (Genève) de 2017 à 2010 et chez Cofis Holding SA (Genève) de 2017 à 1998.

Adresse : C. Da Sarzano – Savelletri N. 18 - 72015 Fasano (Italie)