

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-C)

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 13582

Foncière INEA

États financiers consolidés au 31 décembre 2017

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 86 242 982,62euros

Siège social : 7, rue du Fossé Blanc – CS 20001 - 92230 Gennevilliers

420 580 508 RCS Nanterre

FONCIÈRE INEA

ETATS FINANCIERS

CONSOLIDES EN NORMES IFRS

FONCIÈRE INEA

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANNUELS

AU 31 DECEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	4
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....	5
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....	6
ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS.....	7
NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	8
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS	8
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	12
2.1 PRINCIPES GENERAUX	12
2.2 REGLES ET METHODES APPLIQUEES PAR LE GROUPE	17
3. GESTION DES RISQUES	24
4. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	25
5. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT.....	25
6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	26
7. IMPOTS SUR LE RESULTAT	26
7.1 CHARGES D'IMPOT ET RAPPROCHEMENT AVEC L'IMPOT EFFECTIF.....	26
7.2 LE REGIME FISCAL DES SIIC.....	27
7.3 PRESENTATION DE L'IMPOT DE SORTIE	28
8. RESULTAT PAR ACTION	29
9. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	30
10. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES.....	35
11. ACTIFS FINANCIERS.....	38
11.1 AUTRES ACTIFS FINANCIERS.....	38
11.2 CLIENTS ET AUTRES CREANCES	38
11.3 ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	38
12. TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	39
13. CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION	39
14. DETTES FINANCIERES	40
15. INSTRUMENTS FINANCIERS	42
16. IMPOTS DIFFERES	43
17. FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS.....	43
18. DIVIDENDES PAR ACTION	43
19. ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	44
19.1 ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE DES DETTES FINANCIERES	44
19.2 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES.....	44
19.3 SCI PA.....	44
19.4 SCI ALPHA.....	45
19.5 FLEX PARK.....	45
19.6 SOCIETES INTEGREES PAR MISE EN EQUIVALENCE	45
19.7 ENGAGEMENTS REÇUS.....	45
20. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	45
21. ÉVENEMENT POST CLOTURE.....	46

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2017

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

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

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

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de la période		26 496	10 015
Autres éléments du résultat global (somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		884	(191)
- Couverture de flux de trésorerie		884	(191)
dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		884	(191)
RESULTAT GLOBAL TOTAL		27 380	9 824

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2017

ACTIF

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

PASSIF

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2017

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

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2017

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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2017

1. Présentation générale et faits marquants

La société mère et tête de groupe, Foncière INEA est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine).

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations.

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 86 242 982,62 euros.
Ses 5 993 258 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Depuis l'assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA FONCIERE INEA est administrée par un conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président Directeur Général.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

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

- Acquisition par Foncière INEA, en date du 26 décembre 2017, de l'immeuble de bureau « Toulouse l'Eclat », situé avenue de Grande Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9 216 milliers d'euros.
- ✓ Réitération par Foncière INEA, le 06 novembre 2017, du CPI pour l'extension du Nantil,
- ✓ Signature d'un CPI pour l'extension du site St Jean d'Illac (périmètre Flex Park), le 22 décembre 2017, pour un montant de 3 127 milliers d'euros.

Cessions :

- Cession par Foncière INEA, en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activité « LPCR » situé 437 Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 juin 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) pour un montant de 89 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 12 juin 2017, du lot n°405 bâtiment C de l'immeuble de bureau « EuraSanté C », situé 250 rue Salvador Allende à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 30 juin 2017, du lot n°3 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Wasquehal (Lille Château Blanc) » situé rue 15-17 allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5 770 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Santos Dumont » situé rue 15 rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1 961 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 novembre 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) Nantil à pour un montant de 799 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 13 février 2017, de lots de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Coignières, pour un montant de 3 050 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 6 mars 2017, de lot de l'immeuble d'activité situé à Lisses pour un montant de 210 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Nantes, en date du 3 avril 2017, de l'immeuble d'activité « Millerand », situé à Nantes, pour un montant de 8 000 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Bureaux, en date du 30 mai 2017, de l'immeuble de bureaux situé à Mérignac, pour un montant de 3 000 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 13 juin 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Champagne au Mont-d'Or, pour un montant de 4 900 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 05 octobre 2017
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Lisses (1 356 m²), pour un montant de 1 015 milliers d'euros ;
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Emerainville (4 019 m²), pour un montant de 2 890 milliers d'euros.

- Cession par la SNC Bagan en date du 05 octobre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Noisiel (2 422 m²), pour un montant de 1 710 milliers d'euros.
- Cession par la SNC Bagan en date du 24 novembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Choisy (1 343 m²), pour un montant de 2 150 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 21 décembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Corbas (3 035 m²), pour un montant de 4 900 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 22 décembre 2017, de deux immeubles d'activité et de bureaux situés à Orléans (1 626 m² et 460 m²), pour un montant de 2 800 milliers d'euros.

Actifs destinés à être cédés :

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

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

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

Autres opérations de financement (cf. §14– Dettes financières) :

Souscriptions :

- ✓ Amendement, par Foncière INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 M€ et augmentation de son montant à 80 M€ (+ une ligne uncommitted de 20 M€ débloqué à partir du T2 2018)

Au 31 décembre 2017, le montant tiré cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros.

- ✓ Tirage de l'emprunt Palatine Montpellier Odysseum pour un montant de 5 284 milliers d'euros

Remboursements anticipés :

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 1er avril 2017 de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1 082 milliers d'euros.
- ✓ Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente de lots de l'immeuble Loos

Foncière INEA

États financiers consolidés au 31 décembre 2017

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1 064 milliers d'euros.
- ✓ Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 05 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3 033 milliers d'euros suite à la vente de Wasquehal
- ✓ Remboursement par Foncière INEA, le 12 octobre 2017 de l'emprunt BRRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble.
- ✓ Remboursement, par Foncière INEA le 27 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3 227 milliers d'euros.
- ✓ En date du 13 décembre 2017, levée d'option réalisée par Foncière INEA concernant le solde du contrat de crédit-bail immobilier des immeubles d'activités situés 200 et 220 rue Milliez à Champigny sur Marne (94), pour un montant de 45 milliers d'euros.
- ✓ En date du 17 décembre 2017, remboursement à son échéance finale par Foncière INEA de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5 000 milliers d'euros.
- ✓ En date du 20 décembre 2017, exercice par Foncière INEA de l'option, d'achat de l'immeuble Wittelsheim, suite au règlement de l'échéance finale du crédit-bail immobilier en date du 31 décembre 2017.

Opérations de Couverture : 4 nouveaux contrats de couverture de taux de flux de trésorerie (CAP) ont été souscrits en 2017 pour un montant en notionnel de 31,8 M€.

Evolution du Périmètre de consolidation : Néant sur l'exercice

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

2.1.1 *Base de préparation des états financiers*

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés du groupe Foncière INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du groupe Foncière INEA.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

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

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

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2017 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

IFRS 9 Instruments financiers (application obligatoire au 1er janvier 2018). L'objectif de cette norme est d'établir des principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers. Ces principes visent à remplacer ceux actuellement énoncés par la norme IAS 39 Instruments financiers. Sur la base des analyses menées à ce jour, cette norme n'aura aucune incidence significative sur la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

IFRS 15 Reconnaissance du revenu (application obligatoire au 1er janvier 2018) qui remplace notamment la norme IAS 18, Produits des activités ordinaires, appliquée par Foncière INEA, n'aura pas d'impact significatif sur la présentation et l'évaluation du chiffre d'affaires.

IFRS 16 Contrat de location (application obligatoire au 1er janvier 2019) : Les conséquences de cette norme sont en cours d'analyse mais au regard du nombre de contrat de location conclus par le Groupe Foncière INEA, les impacts devraient être peu significatifs.

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et des actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement du Groupe.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration **du 6 février 2018**.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux de Foncière INEA ainsi que ceux de ses filiales dont la société dispose, directement ou indirectement, de la majorité des droits de vote. Cet ensemble forme le Groupe.

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle, c'est-à-dire le pouvoir de diriger leurs politiques financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Les états financiers des filiales sont consolidés en suivant la méthode de l'intégration globale, et les intérêts minoritaires sont déterminés sur la base du pourcentage d'intérêt. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote de la filiale.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

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

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. A l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des goodwills est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Entreprises associées

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Les goodwills des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de goodwill ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au prorata de leurs justes valeurs.

Liste des entités dans le périmètre de consolidation du Groupe :

Sociétés	Siège social	31-déc-17		31-déc-16	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIÈRE INEA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SCI PA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99%	IG (1)	99%
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SAS FLEX PARK	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
OPCI BAGAN IMMO RÉGION	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SNC BAGAN	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI NANTES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI COUDERC	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%

IG : Intégration globale MEQ : Mise en équivalence (1) Acquisition d'actif (IFRS 3.4) NA : non applicable

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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

Évaluation des immeubles de placement

Comme indiqué dans la note 2.2.1, la juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

Jugement portant sur les contrats de location

Les contrats de crédit-bail conclus par Foncière INEA sont des contrats de location financement puisque les risques et avantages desdits contrats sont transférés au preneur.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante : le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Crédits-bails immobiliers acquis

Les contrats de location-financement tels que définis par IAS 17, acquis par le Groupe, sont inscrits en Immeubles de placement, à l'actif, et en dettes financières, au passif, à la valeur actualisée des paiements minimaux, restant dus au titre de la location à la date de leur acquisition.

La valeur portée à l'actif est augmentée de la valeur d'acquisition des contrats, ainsi que de leur coût d'acquisition.

Chaque loyer restant dû est ventilé entre la charge financière, comptabilisée au compte de résultat, et l'amortissement de la dette.

Aucun impôt différé n'est à constater sur les crédits-bails immobiliers acquis ou conclus postérieurement au 1^{er} janvier 2005.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Selon IAS 40 'Immeubles de placement' deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. Depuis le 1^{er} janvier 2011, Foncière INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

- **Juste valeur selon IFRS 13**

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

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

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

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

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

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

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de Foncière INEA.

La valorisation des immeubles détenus par Foncière INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société Foncière INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de Foncière INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence qui sont des données non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 5,12 % et 8,39 %.
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,55%. Il est en moyenne de 6.49% sur le périmètre bureaux et de 6.80% sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05% est de 0.76%. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs de 1%.

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

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

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 Reconnaissance du revenu

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe Foncière INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS 17.

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Néanmoins les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IAS 17 et SIC 15.

Vente d'actifs

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.4 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

2.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.6 Actifs destinés à être cédés

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

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

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

2.2.7 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif. Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

2.2.8 Dettes financières

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

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

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

2.2.9 Coûts d'emprunts

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

2.2.10 Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

A chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée. Foncière INEA a conclu avec ce tiers, un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

Foncière INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par le FASB (Financial Accounting Standard Board), cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash-Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne :

Les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (Cf. § 15)

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

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

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

2.2.11 Contrats de location

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

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

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

2.2.12 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
2. et il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque arrêté, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

2.2.13 Impôts

Impôts courants

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

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEXPARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2017.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.14 Fournisseurs et autres crédateurs

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

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

S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

3. Gestion des risques

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

• Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

• Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec Foncière INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

• Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

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

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 2 842 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (contre 3 222 milliers d'euros au 31 décembre 2016) conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèque ou privilège de prêteurs de deniers.

• Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IAS 39 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,20%.

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

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

4. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 33 498 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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

Contrats de location simple - Bailleurs

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

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

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

5. Charges locatives et frais de fonctionnement

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/16
Charges locatives refacturées	(8 259)	(6 776)
Charges non refacturées	(1 748)	(2 041)
Frais de fonctionnement	(5 081)	(5 379)
dont frais généraux	(465)	(702)
dont honoraires de gestion (Gest)	(2 964)	(3 203)
dont honoraires juridiques et comptables	(634)	(637)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(361)	(281)
dont honoraires divers de gestion	(200)	(136)
dont frais bancaires	(64)	(42)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(252)	(298)
dont jetons de présence	(80)	(80)
dont frais sur levée d'option crédit bail immobilier	(61)	
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(15 088)	(14 234)

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

6. Charges et produits financiers

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

Au regard des modalités d'évaluation d'IFRS 13 concernant la prise en compte du risque de crédit propre à l'entité dans l'évaluation des passifs financiers à la juste valeur, l'impact sur l'évaluation des instruments de couverture de taux représente une charge de 8 K€ qui a été comptabilisée en résultat car les tests d'efficacité déterminant la juste valeur des swaps ont été réalisés avant prise en compte de ce risque de crédit.

7. Impôts sur le résultat

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	(59)
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
CHARGES OU PRODUITS D'IS EN COMPTE DE RESULTAT ⁽¹⁾	0	(59)

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

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

Au cas particulier, Foncière INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan Toulouse Parc du canal, la SCI Bagan Toulouse Capitouls, la SCI Bagan Lyon Bron, la SCI Bagan IDF Activité, la SCI Bagan IDF Bureaux, la SCI Bagan Paris et la SCI Bagan Sud-est.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC.

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

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

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

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

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

Détermination des résultats

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

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

8. Résultat par action

Résultat de base

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

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

Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est déterminé en ajustant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

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

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2017

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/17 (Juste valeur) (1)	75 562	345 574	2 638	423 774	26
A l'ouverture (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Virement interne(2)					
Augmentations (2)	8 495	35 858	55 564	99 917	9
Diminutions (2)	(2 161)	(7 969)	(44 388)	(54 518)	
A la clôture 31 décembre 17 - (valeurs brutes)	81 919	358 572	13 814	454 305	165
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (+)		13 845		13 845	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (-)		(6 039)		(6 039)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		755		755	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		2 867	(56)	2 811	
Variation de JV au 31 décembre 2017 (3)	0	11 428	(56)	11 372	0
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2017 (-) (4)		45		45	
JV des actifs destinés à être cédés (5)		(1 664)		(1 664)	
Cumul amortissements au 01/01/17					(130)
Dotations (6)					(10)
Reprise/diminutions(6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(140)
A la clôture au 31/12/2017 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	81 896	383 272	13 758	478 926	25

En ce qui concerne les principales augmentations :

✓ Livraison de l'exercice :

- Immeuble de bureau « Marseille Angle » par Foncière INEA pour un montant de 10 553 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble de bureau « Toulouse l'Eclat » par Foncière INEA pour un montant de 9 216 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble d'activité « Viry Chatillon », par Flex Park, pour un montant de 4 994 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble de bureau « Montpellier Odysseum » par Foncière INEA pour un montant de 8 076 milliers d'euros.
- Immeuble de bureau « Pessac Enora Park » par Foncière INEA pour un montant de 10 069 milliers d'euros.

✓ Immobilisations en cours en VEFA ou sous promesse

- Immeuble de bureau « Wooden Park Mérignac » pour un montant de 4 209 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble de bureau « Marseille Monticelli » pour un montant de 1 551 milliers d'euros en valeur brute

- Immeuble de bureau « Lyon Silk » pour un montant de 2 688 milliers en valeur brute.
- Immeuble de bureau « Toulouse Daurat » pour un montant de 2 054 milliers d'euros en valeur brute.
- Immeuble de bureau « N2 Office » pour un montant de 745 milliers d'euros en valeur brute.
- Immeuble de bureau « Nantil C » pour un montant de 2 290 milliers d'euros en valeur brute

En ce qui concerne les principales diminutions :

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

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

Au 31 décembre 2016

	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Au 01/01/16 (Juste valeur) (1)	71 464	331 851	1 356	404 671	156
A l'ouverture (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156
Virement interne(2)					
Augmentations (2)	5 986	25 357	1 915	33 258	0
Diminutions (2)	(1 888)	(7 500)	(633)	(10 021)	0
A la clôture 31 décembre 16 - (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		2 453		2 453	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(6 362)		(6 362)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		0	0	0	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		681		681	
Variation de JV au 31 décembre 2016 (3)		(3 228)	0	(3 228)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2016 (-) (4)		(906)		(906)	
Cumul amortissements au 01/01/16					(124)
Dotations (5)					(6)
Reprise/diminutions(5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(130)
A la clôture au 31/12/2016 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	75 562	345 574	2 638	423 774	26

Tableau de raccordement du patrimoine (expertise externe/ situation comptable)

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

Valeur des immeubles de placement par nature

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

Tableau de bouclage du solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement et des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence

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

Résultat des cessions d'actifs

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

Après reprise des prix de cession des immeubles de placement cédés, retraités des frais de cession et de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2016, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à 765 milliers d'euros.

Jusqu'au 31 décembre 2015, la variation de valeur des immeubles de placement cédés était comptabilisée sur la ligne « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». Une information en annexe complétait l'impact sur le résultat de cession d'actifs.

Depuis le 31 décembre 2016 et afin de se conformer à la pratique de place, la variation de valeur sur l'exercice est directement comptabilisé dans la ligne « résultat des cessions d'actifs ».

Décomposition du résultat des cessions d'actifs

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

10. Participations dans les entreprises associées

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2017

(en milliers d'euros)		SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									
	Snc Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	
Immeubles de placement	-	15 560	5 330	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Autres actifs financiers	-		3								
Actifs non courants	-	15 560	5 333	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 757	1 050	1 283	402	207	109	707	626	584		
Actifs courants	1 792	1 388	1 734	408	245	156	784	654	610		
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		
Total passifs non courants	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		
Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Autres dettes courantes	120	348	628	62	77	150	473	135	48		
Total passifs courants	120	348	628	62	77	150	473	135	48		
Actif net réévalué	1 672	7 625	3 905	2 839	3 408	7 613	12 034	6 489	2 023		
Participation dans des entreprises associées	549	2 505	1 283	933	1 120	2 501	3 953	2 132	865	3 875	19 514
Chiffre d'affaires	360	1 539	873	696	809	1 021	1 567	1 427	445		
Résultat financier	-14	-148	-177	-122	-78	-127	-191	-273	-63		
Résultat net IFRS	-238	1 652	397	381	887	1 008	1 091	1 837	943		
Eléments du résultat global		22	99	54	20	60	89	155	27		
Résultat global	-238	1 674	496	435	907	1 068	1 180	1 992	970		
Résultat des sociétés mis en équivalence	-78	543	130	125	291	331	358	603	310	14	2 628
Eléments du résultat global	-	7	33	18	7	20	29	51	9	15	188
Total	-78	550	163	143	298	351	388	654	319	327	2 816

2016

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

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

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

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

11.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	1 695	1 022
Produits à recevoir	60	54
Fournisseurs débiteurs	984	896
Avances sur charges locatives et compte de gérance	617	1 601
Charges constatées d'avance	2 035	3 376
Autres créances d'exploitation	645	1 089
Créances sur l'Etat - TVA	6 970	2 023
Sous-total clients et autres débiteurs	13 006	10 061
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		-
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat		-
Total	13 006	10 061

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs a une échéance à moins d'un an.

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par Foncière INEA, SCI Alpha et PA au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

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

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

11.3 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2017, il existe des actifs non courants destinés à être cédé pour un montant brut de 1 664 milliers d'euros dont 81 milliers d'euros de frais de cession.
Ces actifs concernent 3 lots de Loos Eurasanté et 3 lots de Meaux Platanes.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs mobilières de placement	983	1 011
Disponibilités	2 299	5 855
Autres		
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 282	6 866

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

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

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

13. Capital social et primes d'émission

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

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

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

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

14. Dettes financières

(en milliers d'euros)	01/01/2017	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant	31/12/2017
Emprunts	188 410	55 949	(a)	(12 594)	(b)	(13 293)	218 472
Dépôts reçus	4 354	778		(557)			4 575
Total dettes financières – non courant	192 764	56 727		(13 151)		(13 293)	223 047
							0
Banques et Etablissements financiers	16 204			(16 204)		13 293	13 293
Associés							
Total dettes financières – courant	16 204			(16 204)		13 293	13 293
TOTAL DETTES FINANCIERES	208 968	56 727		(29 355)			236 340

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

- 5 284 milliers d'euros tirage sur l'emprunt Montpellier Odysseum le 15 décembre 2017
- 49 000 milliers d'euros de tirage sur l'emprunt Corporate

(b) Diminution : dont notamment remboursements anticipés sur l'exercice :

- 1 088 milliers d'euros du crédit Orléans SEMDO
- 737 milliers d'euros du crédit Entzheim
- 2 249 milliers d'euros du Crédit Wasquehal
- 1 102 milliers d'euros du crédit Orléans Sogeprom
- 3 357 milliers d'euros du crédit Montpellier Mistral
- 5 000 milliers d'euros sur le crédit Corporate CFF

Covenant clauses au 31 décembre 2017:

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

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

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

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

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

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

	covenants	31.12.17
LTV	< 55%	44.8%
DSCR	> 1,2	1.4
ICR	> 2,0	4.9

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

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

Emprunts à plus d'un an :

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

Emprunts à moins d'un an :

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

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2017 par Foncière INEA (Cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

Foncière INEA a acquis des contrats de location-financement dont les passifs correspondants sont enregistrés en emprunts bancaires.

Les emprunts et crédits-bails immobiliers acquis, libellés en euros, sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

Foncière INEA a conclu dix-neuf swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable et quatre CAP dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

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

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ✓ ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 0.4 milliers d'euros.
- ✓ ces Cap en réserve pour la valeur intrinsèque et en résultat pour la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps a été constatée en charge pour un montant de 79 milliers d'euros.

Décomposition des emprunts courants et non courants :

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

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

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 220 205 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 189 542 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Entre 1 et 5 ans	163 593	126 718
Plus de 5 ans	59 454	66 046
Total dettes financières – non courant	223 047	192 764

Flux de trésorerie couverts

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

15. Instruments financiers

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

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

16. Impôts différés

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Au 1er janvier	1 999	2 058
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	0	(59)
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
A la clôture	1 999	1 999

17. Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Moins d'un an	18 889	14 059
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Crédoiteurs	18 889	14 059

18. Dividendes par action

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

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

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

En Euros	2017	2016	2015
Dividende net par action	1,80 €	1,65 €	1,50 €

19. Engagements hors bilan

19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 31/12/17	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés		
- Hypothèques	213 756	140 601
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

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

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

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

19.2 Autres engagements donnés

Promesse de vente

- ✓ Signature d'une promesse de vente au profit de Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « N2 OFFICE » situé 66 à 76 rue Achard à Bordeaux (33), le 10 mai 2017 pour un montant de 14 807 milliers d'euros. A ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 745 milliers d'euros au 31 décembre 2017 ;
- ✓ Signature par Foncière INEA, le 07 novembre 2017, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, portant sur un immeuble de bureaux « Marseille Monticelli Toulouse » situé à Marseille (13) dont la livraison est prévue le 15 février 2018 pour un montant de 7 745 milliers d'euros. A ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 1 551 milliers d'euros au 31 décembre 2017.
- ✓ Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50 805 milliers d'euros.

19.3 SCI PA

- Néant

19.4 SCI ALPHA

- Néant

19.5 FLEX PARK

- Néant

19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

Etat des engagements des SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan immo Régions

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

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

19.7 Engagements reçus

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

20. Information relative aux parties liées

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

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

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

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

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

Ils sont rémunérés au niveau de la société GEST indirectement par la rémunération encaissée par cette dernière au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de Foncière INEA.

21. Événement post clôture

Néant



**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 1^{er} 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 1^{er} 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	<i>Engagement n° 1 : Acquérir des immeubles performants au niveau environnemental.....</i>	<i>42</i>
3.4.2	<i>Engagement n° 2 : Contrôler la consommation énergétique du patrimoine en exploitation</i>	<i>44</i>
3.4.3	<i>Engagement n° 3 : Participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires ...</i>	<i>45</i>
3.5	PROPOSER DES SOLUTIONS DURABLES ET RESPONSABLES POUR REPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES	45
3.5.1.	<i>Engagement n° 4 : Impliquer les locataires dans l'optimisation de la performance des immeubles</i>	<i>45</i>
3.5.2.	<i>Engagement n° 5 : Instaurer un dialogue régulier avec les locataires</i>	<i>45</i>
3.5.3.	<i>Engagement n° 6 : Proposer des services innovants et durables répondant aux nouveaux modes de vie et de travail</i>	<i>45</i>
3.6	FEDERER SES PARTENAIRES AUTOUR DE SA DEMARCHE	45
3.6.1.	<i>Engagement n° 7 : Mettre en œuvre une stratégie d'achats responsables</i>	<i>45</i>
3.6.2.	<i>Engagement n° 8 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives</i>	<i>46</i>
3.6.3.	<i>Engagement n° 9 : mobiliser les parties prenantes dans la stratégie RSE de Foncière INEA.....</i>	<i>46</i>
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'Odyseum », 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

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

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

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

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'échelonnnera 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).

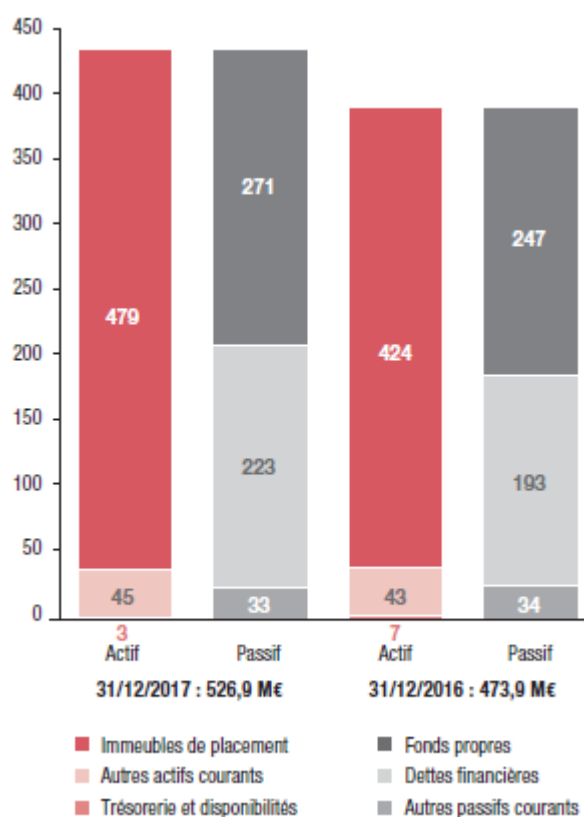
1.3.4.3. Analyse de la rentabilité

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)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
Filiales et participations									
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(17 840)	99	151	151	15 485		0	(1 641)
SCI ALPHA	1 500	(636 696)	100	2 779 845	2 779 845	1 863 267		392 029	40 087
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 816 725	99,99	27 602 804	27 602 804	10 183 043		5 757 944	913 376
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	1 671 057	32,85	262 943	262 943	140		359 906	870 657
BAGAN IMMOB 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 CAPITOUIS				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				

1.7. 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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2017		Montants versés au titre de l'exercice 2016	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Autres Jetons de présence	rémunérations
SCI Résidence Cala Blanca (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 (Eric 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 bénéficient d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, souscrite par le GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 584,97 euros TTC pour l'exercice 2017 (refacturée à Foncière INEA).

2.1.3 Comité d'audit

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

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

2.1.4 Proposition de jetons de présence au Conseil d'administration (censeurs et comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 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 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 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 Adler 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'Etoile 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 Itsi 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 Majestel 1 (SA à Conseil d'administration – France)

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

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

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Philippe Rosio	- Président du Directoire de la SA Foncière INEA - Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan AM - Président du Conseil de surveillance de la SAS PEI
Arline Gaujal-Kempler SIPARI représentée par Monsieur Pierre Adler	- Directeur général et membre du Directoire de la SA Foncière INEA En tant que personne physique : - Cogérant de Hexagone France 3 (SARL) - Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation (SCPI) En tant que représentant de personnes morales : - Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Becon (SCI) - Directeur général de CBCF (SAS) - Co-liquidateur de Europolynome (SNC) - Gérant associé de Cariatides de Monceau (SCI) - Administrateur Foncière Atland (SA)
MM Puccini Représentée par Francis Martin	Néant
Macif Représentée par Daniel Fruchart	En tant que représentant de personne morale : 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 profils d'entrepreneurs et holdings patrimoniales avec des actifs financiers déposés chez BNPP supérieurs à 25 M€).

Madame Dominique Potier Bassoulet a été pendant 10 ans de 2001 à 2011 responsable des partenariats au sein de la Branche Métier Dérives 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 Grabi/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'Etat, 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 Présidente 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 défini 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.

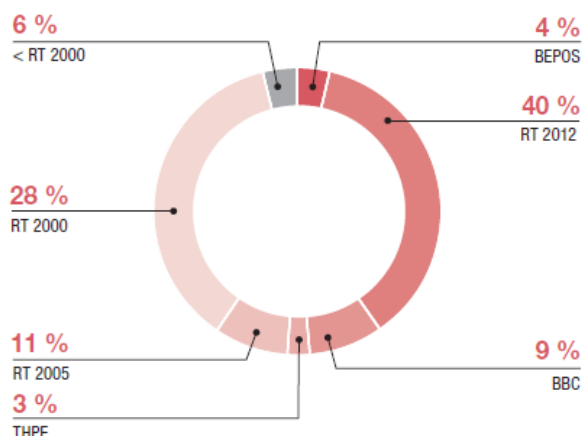
Acquisitions 2017	Entrée dans le patrimoine	Surface (m²)	Normes environnementales
L'Angle à Marseille	déc. 2017	5 390	RT 2005
L'Éclat à Toulouse	déc. 2017	2 990	RT 2012 & HQE
Le Monticelli à Marseille	mars 2018	2 586	RT 2012 - 20 %
ARS à Nancy	T2 2018	4 357	aucune
Silk 2.0 à Lyon	T4 2018	3 295	RT 2012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

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

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

Maintenir un niveau élevé de labellisation « construction » du patrimoine

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



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

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

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

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

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

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 Breeam-in-Use

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

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

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

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

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 renvoyé) ;
- 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 vénale 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

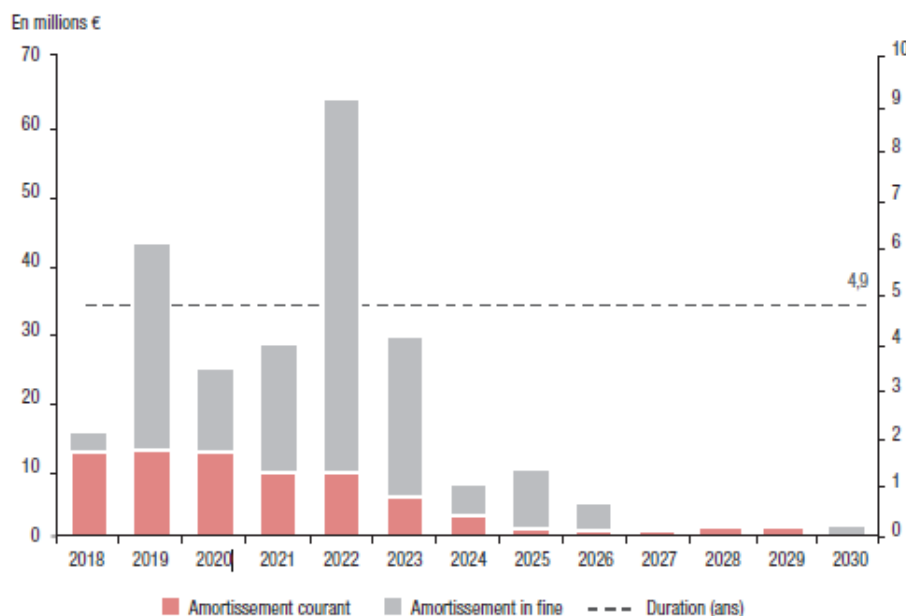
Pour l'ensemble des risques financiers (risque de marché, risque de crédit, risque de liquidité et risque de taux d'intérêt) et pour l'information sur les dettes financières, il est ici fait renvoi exprès, en conformité avec les recommandations éditées par l'AMF le 2 décembre 2014 en la matière, et pour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

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



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

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 suffisante pour permettre à l'utilisateur des comptes de fonder son jugement en connaissance de cause).

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

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

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

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

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

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 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



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 consolidés

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 consolidés

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 consolidés de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 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.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement
--

Risque identifié

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

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

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance au regard de leurs qualifications professionnelles,
- Analyse des variations de juste valeur, par immeuble de placement, au regard des caractéristiques propres à chaque immeuble et des données de marché,
- Réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses (notamment les taux de rendement) et de la méthodologie d'évaluation utilisées,
- Réconciliation, sur une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement,

- Vérification de la concordance des valeurs retenues par la direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyse des écarts éventuels et de leur justification dans l'annexe comptable,
- Examen du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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

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

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 consolidés

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

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées, le cas échéant, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 29 mars 2018
KPMG S.A.



Isabelle Goalec
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker
Associé

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 86 242 982,62euros
Siège social : 7, rue du Fossé Blanc – CS 20001 - 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre

FONCIÈRE INEA

ETATS FINANCIERS

CONSOLIDES EN NORMES IFRS

FONCIÈRE INEA

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANNUELS

AU 31 DECEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	4
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....	5
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....	6
ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS.....	7
NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	8
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS	8
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	12
2.1 PRINCIPES GENERAUX	12
2.2 REGLES ET METHODES APPLIQUEES PAR LE GROUPE	17
3. GESTION DES RISQUES	24
4. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	25
5. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT.....	25
6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	26
7. IMPOTS SUR LE RESULTAT	26
7.1 CHARGES D'IMPOT ET RAPPROCHEMENT AVEC L'IMPOT EFFECTIF.....	26
7.2 LE REGIME FISCAL DES SIIC.....	27
7.3 PRESENTATION DE L'IMPOT DE SORTIE	28
8. RESULTAT PAR ACTION	29
9. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	30
10. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES.....	35
11. ACTIFS FINANCIERS.....	38
11.1 AUTRES ACTIFS FINANCIERS.....	38
11.2 CLIENTS ET AUTRES CREANCES	38
11.3 ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	38
12. TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	39
13. CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION	39
14. DETTES FINANCIERES	40
15. INSTRUMENTS FINANCIERS	42
16. IMPOTS DIFFERES	43
17. FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS.....	43
18. DIVIDENDES PAR ACTION	43
19. ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	44
19.1 ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE DES DETTES FINANCIERES	44
19.2 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES.....	44
19.3 SCI PA.....	44
19.4 SCI ALPHA.....	45
19.5 FLEX PARK.....	45
19.6 SOCIETES INTEGREES PAR MISE EN EQUIVALENCE	45
19.7 ENGAGEMENTS REÇUS.....	45
20. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	45
21. ÉVENEMENT POST CLOTURE.....	46

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2017

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

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

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

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de la période		26 496	10 015
Autres éléments du résultat global (somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		884	(191)
- Couverture de flux de trésorerie		884	(191)
dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		884	(191)
RESULTAT GLOBAL TOTAL		27 380	9 824

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2017

ACTIF

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

PASSIF

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2017

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

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2017

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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2017

1. Présentation générale et faits marquants

La société mère et tête de groupe, Foncière INEA est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine).

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations.

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 86 242 982,62 euros.
Ses 5 993 258 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Depuis l'assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA FONCIERE INEA est administrée par un conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président Directeur Général.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

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

- Acquisition par Foncière INEA, en date du 26 décembre 2017, de l'immeuble de bureau « Toulouse l'Eclat », situé avenue de Grande Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9 216 milliers d'euros.
- ✓ Réitération par Foncière INEA, le 06 novembre 2017, du CPI pour l'extension du Nantil,
- ✓ Signature d'un CPI pour l'extension du site St Jean d'Illac (périmètre Flex Park), le 22 décembre 2017, pour un montant de 3 127 milliers d'euros.

Cessions :

- Cession par Foncière INEA, en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activité « LPCR » situé 437 Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 juin 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) pour un montant de 89 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 12 juin 2017, du lot n°405 bâtiment C de l'immeuble de bureau « EuraSanté C », situé 250 rue Salvador Allende à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 30 juin 2017, du lot n°3 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Wasquehal (Lille Château Blanc) » situé rue 15-17 allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5 770 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Santos Dumont » situé rue 15 rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1 961 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 novembre 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) Nantil à pour un montant de 799 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 13 février 2017, de lots de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Coignières, pour un montant de 3 050 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 6 mars 2017, de lot de l'immeuble d'activité situé à Lisses pour un montant de 210 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Nantes, en date du 3 avril 2017, de l'immeuble d'activité « Millerand », situé à Nantes, pour un montant de 8 000 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Bureaux, en date du 30 mai 2017, de l'immeuble de bureaux situé à Mérignac, pour un montant de 3 000 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 13 juin 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Champagne au Mont-d'Or, pour un montant de 4 900 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 05 octobre 2017
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Lisses (1 356 m²), pour un montant de 1 015 milliers d'euros ;
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Emerainville (4 019 m²), pour un montant de 2 890 milliers d'euros.

- Cession par la SNC Bagan en date du 05 octobre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Noisiel (2 422 m²), pour un montant de 1 710 milliers d'euros.
- Cession par la SNC Bagan en date du 24 novembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Choisy (1 343 m²), pour un montant de 2 150 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 21 décembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Corbas (3 035 m²), pour un montant de 4 900 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 22 décembre 2017, de deux immeubles d'activité et de bureaux situé à Orléans (1 626 m² et 460 m²), pour un montant de 2 800 milliers d'euros.

Actifs destinés à être cédés :

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

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

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

Autres opérations de financement (cf. §14– Dettes financières) :

Souscriptions :

- ✓ Amendement, par Foncière INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 M€ et augmentation de son montant à 80 M€ (+ une ligne uncommitted de 20 M€ débloable à partir du T2 2018)

Au 31 décembre 2017, le montant tiré cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros.

- ✓ Tirage de l'emprunt Palatine Montpellier Odysseum pour un montant de 5 284 milliers d'euros

Remboursements anticipés :

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 1er avril 2017 de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1 082 milliers d'euros.
- ✓ Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente de lots de l'immeuble Loos

Foncière INEA

États financiers consolidés au 31 décembre 2017

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1 064 milliers d'euros.
- ✓ Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 05 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3 033 milliers d'euros suite à la vente de Wasquehal
- ✓ Remboursement par Foncière INEA, le 12 octobre 2017 de l'emprunt BRRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble.
- ✓ Remboursement, par Foncière INEA le 27 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3 227 milliers d'euros.
- ✓ En date du 13 décembre 2017, levée d'option réalisée par Foncière INEA concernant le solde du contrat de crédit-bail immobilier des immeubles d'activités situés 200 et 220 rue Milliez à Champigny sur Marne (94), pour un montant de 45 milliers d'euros.
- ✓ En date du 17 décembre 2017, remboursement à son échéance finale par Foncière INEA de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5 000 milliers d'euros.
- ✓ En date du 20 décembre 2017, exercice par Foncière INEA de l'option, d'achat de l'immeuble Wittelsheim, suite au règlement de l'échéance finale du crédit-bail immobilier en date du 31 décembre 2017.

Opérations de Couverture : 4 nouveaux contrats de couverture de taux de flux de trésorerie (CAP) ont été souscrits en 2017 pour un montant en notionnel de 31,8 M€.

Evolution du Périmètre de consolidation : Néant sur l'exercice

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

2.1.1 *Base de préparation des états financiers*

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés du groupe Foncière INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du groupe Foncière INEA.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

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

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

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2017 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

IFRS 9 Instruments financiers (application obligatoire au 1er janvier 2018). L'objectif de cette norme est d'établir des principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers. Ces principes visent à remplacer ceux actuellement énoncés par la norme IAS 39 Instruments financiers. Sur la base des analyses menées à ce jour, cette norme n'aura aucune incidence significative sur la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

IFRS 15 Reconnaissance du revenu (application obligatoire au 1er janvier 2018) qui remplace notamment la norme IAS 18, Produits des activités ordinaires, appliquée par Foncière INEA, n'aura pas d'impact significatif sur la présentation et l'évaluation du chiffre d'affaires.

IFRS 16 Contrat de location (application obligatoire au 1er janvier 2019) : Les conséquences de cette norme sont en cours d'analyse mais au regard du nombre de contrat de location conclus par le Groupe Foncière INEA, les impacts devraient être peu significatifs.

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et des actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement du Groupe.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration **du 6 février 2018**.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux de Foncière INEA ainsi que ceux de ses filiales dont la société dispose, directement ou indirectement, de la majorité des droits de vote. Cet ensemble forme le Groupe.

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle, c'est-à-dire le pouvoir de diriger leurs politiques financière et opérationnelle afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Les états financiers des filiales sont consolidés en suivant la méthode de l'intégration globale, et les intérêts minoritaires sont déterminés sur la base du pourcentage d'intérêt. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote de la filiale.

Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

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

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe cesse d'exercer un contrôle sur elles.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est composé de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. A l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des goodwills est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Entreprises associées

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Les goodwills des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de goodwill ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au prorata de leurs justes valeurs.

Liste des entités dans le périmètre de consolidation du Groupe :

Sociétés	Siège social	31-déc-17		31-déc-16	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIÈRE INEA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SCI PA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99%	IG (1)	99%
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SAS FLEX PARK	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
OPCI BAGAN IMMO RÉGION	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SNC BAGAN	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI NANTES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI COUDERC	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%

IG : Intégration globale MEQ : Mise en équivalence (1) Acquisition d'actif (IFRS 3.4) NA : non applicable

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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

Évaluation des immeubles de placement

Comme indiqué dans la note 2.2.1, la juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

Jugement portant sur les contrats de location

Les contrats de crédit-bail conclus par Foncière INEA sont des contrats de location financement puisque les risques et avantages desdits contrats sont transférés au preneur.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante : le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Crédits-bails immobiliers acquis

Les contrats de location-financement tels que définis par IAS 17, acquis par le Groupe, sont inscrits en Immeubles de placement, à l'actif, et en dettes financières, au passif, à la valeur actualisée des paiements minimaux, restant dus au titre de la location à la date de leur acquisition.

La valeur portée à l'actif est augmentée de la valeur d'acquisition des contrats, ainsi que de leur coût d'acquisition.

Chaque loyer restant dû est ventilé entre la charge financière, comptabilisée au compte de résultat, et l'amortissement de la dette.

Aucun impôt différé n'est à constater sur les crédits-bails immobiliers acquis ou conclus postérieurement au 1^{er} janvier 2005.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Selon IAS 40 'Immeubles de placement' deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. Depuis le 1^{er} janvier 2011, Foncière INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

- **Juste valeur selon IFRS 13**

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

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

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

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

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

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

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de Foncière INEA.

La valorisation des immeubles détenus par Foncière INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société Foncière INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de Foncière INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence qui sont des données non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 5,12 % et 8,39 %.
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,55%. Il est en moyenne de 6.49% sur le périmètre bureaux et de 6.80% sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05% est de 0.76%. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs de 1%.

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

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

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 Reconnaissance du revenu

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe Foncière INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS 17.

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Néanmoins les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IAS 17 et SIC 15.

Vente d'actifs

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.4 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

2.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.6 Actifs destinés à être cédés

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

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

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

2.2.7 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif. Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

2.2.8 Dettes financières

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

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

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

2.2.9 Coûts d'emprunts

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

2.2.10 Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

A chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée. Foncière INEA a conclu avec ce tiers, un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

Foncière INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par le FASB (Financial Accounting Standard Board), cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash-Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne :

Les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (Cf. § 15)

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

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

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

2.2.11 Contrats de location

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

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

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

2.2.12 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
2. et il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque arrêté, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

2.2.13 Impôts

Impôts courants

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

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEXPARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA fiscalement transparentes.

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2017.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.14 Fournisseurs et autres crédateurs

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

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

S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

3. Gestion des risques

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

• **Risque de marché**

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

• **Risque de crédit**

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec Foncière INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

• **Risque de liquidité**

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

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

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 2 842 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (contre 3 222 milliers d'euros au 31 décembre 2016) conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèque ou privilège de prêteurs de deniers.

• **Risque de taux d'intérêt**

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IAS 39 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,20%.

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

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

4. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 33 498 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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

Contrats de location simple - Bailleurs

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

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

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

5. Charges locatives et frais de fonctionnement

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/16
Charges locatives refacturées	(8 259)	(6 776)
Charges non refacturées	(1 748)	(2 041)
Frais de fonctionnement	(5 081)	(5 379)
dont frais généraux	(465)	(702)
dont honoraires de gestion (Gest)	(2 964)	(3 203)
dont honoraires juridiques et comptables	(634)	(637)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(361)	(281)
dont honoraires divers de gestion	(200)	(136)
dont frais bancaires	(64)	(42)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(252)	(298)
dont jetons de présence	(80)	(80)
dont frais sur levée d'option crédit bail immobilier	(61)	
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(15 088)	(14 234)

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

6. Charges et produits financiers

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

Au regard des modalités d'évaluation d'IFRS 13 concernant la prise en compte du risque de crédit propre à l'entité dans l'évaluation des passifs financiers à la juste valeur, l'impact sur l'évaluation des instruments de couverture de taux représente une charge de 8 K€ qui a été comptabilisée en résultat car les tests d'efficacité déterminant la juste valeur des swaps ont été réalisés avant prise en compte de ce risque de crédit.

7. Impôts sur le résultat

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	(59)
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
CHARGES OU PRODUITS D'IS EN COMPTE DE RESULTAT ⁽¹⁾	0	(59)

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

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

Au cas particulier, Foncière INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan Toulouse Parc du canal, la SCI Bagan Toulouse Capitouls, la SCI Bagan Lyon Bron, la SCI Bagan IDF Activité, la SCI Bagan IDF Bureaux, la SCI Bagan Paris et la SCI Bagan Sud-est.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC.

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

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

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

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

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

Détermination des résultats

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

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

8. Résultat par action

Résultat de base

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

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

Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est déterminé en ajustant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

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

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2017

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/17 (Juste valeur) (1)	75 562	345 574	2 638	423 774	26
A l'ouverture (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Virement interne(2)					
Augmentations (2)	8 495	35 858	55 564	99 917	9
Diminutions (2)	(2 161)	(7 969)	(44 388)	(54 518)	
A la clôture 31 décembre 17 - (valeurs brutes)	81 919	358 572	13 814	454 305	165
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (+)		13 845		13 845	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (-)		(6 039)		(6 039)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		755		755	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		2 867	(56)	2 811	
Variation de JV au 31 décembre 2017 (3)	0	11 428	(56)	11 372	0
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2017 (-) (4)		45		45	
JV des actifs destinés à être cédés (5)		(1 664)		(1 664)	
Cumul amortissements au 01/01/17					(130)
Dotations (6)					(10)
Reprise/diminutions(6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(140)
A la clôture au 31/12/2017 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	81 896	383 272	13 758	478 926	25

En ce qui concerne les principales augmentations :

✓ Livraison de l'exercice :

- Immeuble de bureau « Marseille Angle » par Foncière INEA pour un montant de 10 553 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble de bureau « Toulouse l'Eclat » par Foncière INEA pour un montant de 9 216 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble d'activité « Viry Chatillon », par Flex Park, pour un montant de 4 994 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble de bureau « Montpellier Odysseum » par Foncière INEA pour un montant de 8 076 milliers d'euros.
- Immeuble de bureau « Pessac Enora Park » par Foncière INEA pour un montant de 10 069 milliers d'euros.

✓ Immobilisations en cours en VEFA ou sous promesse

- Immeuble de bureau « Wooden Park Mérignac » pour un montant de 4 209 milliers d'euros en valeur brute
- Immeuble de bureau « Marseille Monticelli » pour un montant de 1 551 milliers d'euros en valeur brute

- Immeuble de bureau « Lyon Silk » pour un montant de 2 688 milliers en valeur brute.
- Immeuble de bureau « Toulouse Daurat » pour un montant de 2 054 milliers d'euros en valeur brute.
- Immeuble de bureau « N2 Office » pour un montant de 745 milliers d'euros en valeur brute.
- Immeuble de bureau « Nantil C » pour un montant de 2 290 milliers d'euros en valeur brute

En ce qui concerne les principales diminutions :

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

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

Au 31 décembre 2016

	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Au 01/01/16 (Juste valeur) (1)	71 464	331 851	1 356	404 671	156
A l'ouverture (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156
Virement interne(2)					
Augmentations (2)	5 986	25 357	1 915	33 258	0
Diminutions (2)	(1 888)	(7 500)	(633)	(10 021)	0
A la clôture 31 décembre 16 - (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		2 453		2 453	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(6 362)		(6 362)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		0	0	0	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		681		681	
Variation de JV au 31 décembre 2016 (3)		(3 228)	0	(3 228)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2016 (-) (4)		(906)		(906)	
Cumul amortissements au 01/01/16					(124)
Dotations (5)					(6)
Reprise/diminutions(5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(130)
A la clôture au 31/12/2016 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	75 562	345 574	2 638	423 774	26

Tableau de raccordement du patrimoine (expertise externe/ situation comptable)

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

Valeur des immeubles de placement par nature

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

Tableau de bouclage du solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement et des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence

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

Résultat des cessions d'actifs

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

Après reprise des prix de cession des immeubles de placement cédés, retraités des frais de cession et de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2016, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à 765 milliers d'euros.

Jusqu'au 31 décembre 2015, la variation de valeur des immeubles de placement cédés était comptabilisée sur la ligne « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». Une information en annexe complétait l'impact sur le résultat de cession d'actifs.

Depuis le 31 décembre 2016 et afin de se conformer à la pratique de place, la variation de valeur sur l'exercice est directement comptabilisé dans la ligne « résultat des cessions d'actifs ».

Décomposition du résultat des cessions d'actifs

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

10. Participations dans les entreprises associées

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2017

(en milliers d'euros)		SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									Total
	Snc Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	
% intérêts	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	
Immeubles de placement	-	15 560	5 330	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Autres actifs financiers	-		3								
Actifs non courants	-	15 560	5 333	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 757	1 050	1 283	402	207	109	707	626	584		
Actifs courants	1 792	1 388	1 734	408	245	156	784	654	610		
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		
Total passifs non courants	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		
Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Autres dettes courantes	120	348	628	62	77	150	473	135	48		
Total passifs courants	120	348	628	62	77	150	473	135	48		
Actif net réévalué	1 672	7 625	3 905	2 839	3 408	7 613	12 034	6 489	2 023		
Participation dans des entreprises associées	549	2 505	1 283	933	1 120	2 501	3 953	2 132	865	3 875	19 514
Chiffre d'affaires	360	1 539	873	696	809	1 021	1 567	1 427	445		
Résultat financier	-14	-148	-177	-122	-78	-127	-191	-273	-63		
Résultat net IFRS	-238	1 652	397	381	887	1 008	1 091	1 837	943		
Eléments du résultat global		22	99	54	20	60	89	155	27		
Résultat global	-238	1 674	496	435	907	1 068	1 180	1 992	970		
Résultat des sociétés mis en équivalence	-78	543	130	125	291	331	358	603	310	14	2 628
Eléments du résultat global	-	7	33	18	7	20	29	51	9	15	188
Total	-78	550	163	143	298	351	388	654	319	327	2 816

2016

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

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

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

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

11.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	1 695	1 022
Produits à recevoir	60	54
Fournisseurs débiteurs	984	896
Avances sur charges locatives et compte de gérance	617	1 601
Charges constatées d'avance	2 035	3 376
Autres créances d'exploitation	645	1 089
Créances sur l'Etat - TVA	6 970	2 023
Sous-total clients et autres débiteurs	13 006	10 061
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		-
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat		-
Total	13 006	10 061

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs a une échéance à moins d'un an.

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par Foncière INEA, SCI Alpha et PA au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

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

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

11.3 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2017, il existe des actifs non courants destinés à être cédé pour un montant brut de 1 664 milliers d'euros dont 81 milliers d'euros de frais de cession.
Ces actifs concernent 3 lots de Loos Eurasanté et 3 lots de Meaux Platanes.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs mobilières de placement	983	1 011
Disponibilités	2 299	5 855
Autres		
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 282	6 866

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

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

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

13. Capital social et primes d'émission

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

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

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

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

14. Dettes financières

(en milliers d'euros)	01/01/2017	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant	31/12/2017
Emprunts	188 410	55 949	(a)	(12 594)	(b)	(13 293)	218 472
Dépôts reçus	4 354	778		(557)			4 575
Total dettes financières – non courant	192 764	56 727		(13 151)		(13 293)	223 047
							0
Banques et Etablissements financiers	16 204			(16 204)		13 293	13 293
Associés							
Total dettes financières – courant	16 204			(16 204)		13 293	13 293
TOTAL DETTES FINANCIERES	208 968	56 727		(29 355)			236 340

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

- 5 284 milliers d'euros tirage sur l'emprunt Montpellier Odysseum le 15 décembre 2017
- 49 000 milliers d'euros de tirage sur l'emprunt Corporate

(b) Diminution : dont notamment remboursements anticipés sur l'exercice :

- 1 088 milliers d'euros du crédit Orléans SEMDO
- 737 milliers d'euros du crédit Entzheim
- 2 249 milliers d'euros du Crédit Wasquehal
- 1 102 milliers d'euros du crédit Orléans Sogeprom
- 3 357 milliers d'euros du crédit Montpellier Mistral
- 5 000 milliers d'euros sur le crédit Corporate CFF

Covenant clauses au 31 décembre 2017:

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

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

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

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

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

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

	covenants	31.12.17
LTV	< 55%	44.8%
DSCR	> 1,2	1.4
ICR	> 2,0	4.9

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

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

Emprunts à plus d'un an :

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

Emprunts à moins d'un an :

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

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2017 par Foncière INEA (Cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

Foncière INEA a acquis des contrats de location-financement dont les passifs correspondants sont enregistrés en emprunts bancaires.

Les emprunts et crédits-bails immobiliers acquis, libellés en euros, sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

Foncière INEA a conclu dix-neuf swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable et quatre CAP dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

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

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ✓ ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 0.4 milliers d'euros.
- ✓ ces Cap en réserve pour la valeur intrinsèque et en résultat pour la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps a été constatée en charge pour un montant de 79 milliers d'euros.

Décomposition des emprunts courants et non courants :

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

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

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 220 205 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 189 542 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Entre 1 et 5 ans	163 593	126 718
Plus de 5 ans	59 454	66 046
Total dettes financières – non courant	223 047	192 764

Flux de trésorerie couverts

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

15. Instruments financiers

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

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

16. Impôts différés

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Au 1er janvier	1 999	2 058
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	0	(59)
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
A la clôture	1 999	1 999

17. Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Moins d'un an	18 889	14 059
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Créditeurs	18 889	14 059

18. Dividendes par action

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

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

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

En Euros	2017	2016	2015
Dividende net par action	1,80 €	1,65 €	1,50 €

19. Engagements hors bilan

19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 31/12/17	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés		
- Hypothèques	213 756	140 601
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

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

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

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

19.2 Autres engagements donnés

Promesse de vente

- ✓ Signature d'une promesse de vente au profit de Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « N2 OFFICE » situé 66 à 76 rue Achard à Bordeaux (33), le 10 mai 2017 pour un montant de 14 807 milliers d'euros. A ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 745 milliers d'euros au 31 décembre 2017 ;
- ✓ Signature par Foncière INEA, le 07 novembre 2017, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, portant sur un immeuble de bureaux « Marseille Monticelli Toulouse » situé à Marseille (13) dont la livraison est prévue le 15 février 2018 pour un montant de 7 745 milliers d'euros. A ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 1 551 milliers d'euros au 31 décembre 2017.
- ✓ Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50 805 milliers d'euros.

19.3 SCI PA

- Néant

19.4 SCI ALPHA

- Néant

19.5 FLEX PARK

- Néant

19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

Etat des engagements des SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan immo Régions

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

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

19.7 Engagements reçus

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

20. Information relative aux parties liées

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

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

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

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

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

Ils sont rémunérés au niveau de la société GEST indirectement par la rémunération encaissée par cette dernière au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de Foncière INEA.

21. Événement post clôture

Néant