RCS : NANTERRE
Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

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

Ce dépôt a été enregistré le 19/06/2019 sous le numéro de dépôt 19403

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre : dépôt N°19403 en date du 19/06/2019

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 86 242 982,62 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'Assemblée Générale
Foncière INEA
7 Rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du *1 janvier 2018* à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur de 406,2 millions d'euros au 31 décembre 2018 soit près de 84% de l'actif de la société. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

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

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

La valorisation des biens immobiliers est déterminée par des experts indépendants. Cette valorisation requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des experts immobiliers. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs détenus, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, son taux de vacance, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance,

- Réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et apprécier la conformité de la méthodologie d'évaluation avec les principes comptables, la cohérence des hypothèses retenues avec les caractéristiques propres à chaque immeuble et les données de marché (notamment les taux de rendement),

- Comparaison, pour une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données de marché et les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement,

- Appréciation de la concordance des valeurs de marché des biens immobiliers retenues dans la comparaison réalisée par la société avec leur valeur comptable, avec les valeurs déterminées sur la base des expertises indépendantes, et analyse des écarts éventuels et de leur justification.

Risque de liquidité

Risque identifié

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

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

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

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

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

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

Nous avons obtenu une compréhension du processus mis en place par la direction du Groupe pour l'établissement de ses prévisions de trésorerie et apprécié le caractère raisonnable de ces prévisions au

regard de notre connaissance de l'activité du Groupe, des contrats de financements existants et des échéances relatives aux contrats de VEFA.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2018, le cabinet KPMG S.A. était dans la 13ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 21ème année, dont 13 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de

déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense, le 18 mars 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

1. FONCIERE INEA - COMPTES ANNUELS

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	**2018**	**2017**	**%**
Vente de marchandises			
Production vendue	31 700 056	27 419 285	15.61
Production stockée			
subventions d'exploitation			
Autres produits	2 304 188	1 650 493	39.61
PRODUITS	**34 004 245**	**29 069 778**	**16.97**
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	16 257 234	13 616 552	19.39
CONSOMMATIONS MARCHANDISES & MAT	**16 257 234**	**13 616 552**	**19.39**
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	**17 747 011**	**15 453 225**	**14.84**
Impôts, taxes et vers assim.	165 291	135 042	22.40
Salaires et Traitements			
Charges sociales	12 890	22 650	(43.09)
Amortissements et provisions	9 376 264	7 983 795	17.44
Autres charges	96 769	266 575	(63.70)
TOTAL	**9 651 214**	**8 408 061**	**14.79**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**8 095 797**	**7 045 164**	**14.91**
Produits financiers	6 430 815	2 936 591	118.99
Charges financières	7 079 094	4 091 061	73.04
RESULTAT FINANCIER	**(648 279)**	**(1 154 471)**	**(43.85)**
Opérations en commun	286 024	61 572	364.54
RESULTAT COURANT	**7 733 541**	**5 952 266**	**29.93**
Produits exceptionnels	5 401 508	10 214 743	(47.12)
Charges exceptionnelles	5 482 200	8 844 948	(38.02)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(80 692)**	**1 369 795**	**(105.89)**
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 652 849**	**7 322 061**	**4.52**

1.2. BILAN

Actif

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

Passif

(en euros)	Net au 31/12/2018	Net au 31/12/2017
Capital social ou individuel	86 242 983	86 242 983
Primes d'émission, de fusion, d'apport	77 874 619	82 852 191
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 393 358	2 027 255
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	6 586 951
Report à nouveau	51 404	52 986
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 652 849**	**7 322 061**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 002 299	919 006
CAPITAUX PROPRES	**182 551 201**	**186 750 172**
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	2 419 824	673 670
Autres emprunts obligataires	95 300 000	30 300 000
• Emprunts	*187 294 390*	*174 903 715*
• Découverts et concours bancaires	*77 327*	*429 291*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	187 371 717	175 333 006
Emprunts et dettes financières diverses	4 147 525	3 652 298
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 350 160	2 710 506
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 665 229	2 148 818
• Personnel		
• Organismes sociaux	*14 190*	*7 950*
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	*163 027*	*113 953*
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	*192 772*	*154 223*
Dettes fiscales et sociales	369 990	276 125
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 087 200	12 847 288
Autres dettes	534 246	213 448
Produits constatés d'avance	58	942
DETTES	**297 245 949**	**228 156 101**
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	**479 797 151**	**414 906 273**

1.3. NOTES ANNEXES

Note 1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Événements concernant le capital social

Néant.

1.2 Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

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

- Réception le 12 mars 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Marseille Monticelli » situé à Marseille (33) pour un montant 7.746 milliers d'euros.
- Réception le 21 juin 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Nancy ARS » situé à Nancy (54) pour un montant de 8.430 milliers d'euros.
- Réception le 25 juin 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 14.812 milliers d'euros.
- Réception le 28 juin 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Les Portes du Rhône » situé à Caluire-et-Cuire (69), pour un montant de 10.487 milliers d'euros.
- Réception le 25 septembre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Lyon Limonest » situé à Limonest (69), pour un montant de 4.487 milliers d'euros.
- Réception le 15 octobre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Schiltigheim Wooden Park » situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3.902 milliers d'euros.
- Réception le 18 décembre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Grenoble Presqu'île » situé à Saint-Martin-Le-Vinoux (38), pour un montant de 11.560 milliers d'euros.

Travaux et encours

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

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

- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 juillet 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx En Velin (69), pour un montant de 10.741 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017 portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 20.482 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 14.004 milliers d'euros.

- Signature le 6 novembre 2017, d'un avenant au CPI du 21 décembre 2016 portant sur l'édification de deux immeubles de bureaux situés à Nantes (44), pour un montant de 12.916 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées en 2018

- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 12 juin 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Vitrolles Hubside » situé à Vitrolles (13), pour un montant de 9.074 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 juillet 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 16.907 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 16.722 milliers d'euros.
- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint Herblain (44), pour un montant de 20.697 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2018 pour un montant global de 5.402 milliers d'euros sont les suivants :

- Cession en date du 25 janvier 2018, des lots 501 et 507 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté D » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 712 milliers d'euros.

- Cession en date du 25 janvier 2018, du lot 203 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté A » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 335 milliers d'euros.

- Cession en date du 28 février 2018, du lot n°4 de l'immeuble d'activités « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 247,5 milliers d'euros.

- Cession en date du 20 juin 2018, de l'immeuble d'activités « Rennes Orson » situé rue Passavent à Vern sur Seiche (35), pour un montant de 3.492 milliers d'euros.

- Cession en date du 22 juin 2018, du lot n°5 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 milliers d'euros.

- Cession en date du 12 juillet 2018, du lot n°1 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros.

- Cession en date du 28 décembre 2018, du lot n°7 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 210 milliers d'euros.

Note 2 Règles et méthodes comptables

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de FONCIERE INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2018 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendances des exercices.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

2.3.4 Immobilisations en cours

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

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

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

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.
Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2018 à 231 milliers d'euros.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 6.547 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 5.962 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2018 pour 270 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

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

Les loyers bruts de la société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 31.700 milliers d'euros en 2018 contre un montant de 27.419 milliers d'euros en 2017.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 23.927 milliers d'euros en 2018 contre un montant de 20.822 milliers d'euros en 2017.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Au 31 décembre 2018 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 22 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 12 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 20 milliers d'euros.

2.6 Impôt et régime SIIC

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

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

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

Note 3 Engagements financiers & autres informations

3.1 Instruments de couverture

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

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS, filiale de FONCIERE INEA à hauteur de 32,85%, ont diminué de 8.213 milliers d'euros suite à une réduction de capital par voie de diminution de la valeur des 45.203.256 actions de la Société détenue par les associés. Cette diminution de capital est intervenue dans la SPPICAV le 6 décembre 2018. Au 31 décembre 2018, la valeur des titres de la SPPCIAV chez FONCIERE INEA s'élève à 6.640 milliers d'euros contre 14.852 milliers d'euros en 2017.

En date du 20 novembre 2018, FONCIERE INEA a cédé l'unique part qu'elle détenait dans les sociétés BAGAN IDF ACTIVITE, BAGAN IDF BUREAUX, BAGAN LYON, BAGAN MARSEILLE, BAGAN NANTES, BAGAN TOULOUSE, BAGAN LIMOGES et COUDERC.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

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

Commissaires aux Comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	85.000 euros	-
KPMG	85.000 euros	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 70.950 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2018.

3.5 Autres informations significatives

Foncière Inéa avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 1.361.083 euros.

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

Emprunts

- Remboursement partiel le 25 janvier 2018 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 890 milliers d'euros suite à la vente des lots 501, 507 et 203 de l'immeuble de Loos Eurasanté.

- Remboursement anticipé le 20 juin 2018 de l'emprunt BRED « Rennes Orson » pour un montant de 1.734 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble situé à Vern sur Seiche.

Crédits Corporate utilisés au 31 décembre 2018

- Mise à disposition le 21 février 2018, sur décision du Président du conseil d'administration du 16 février, d'un placement privé sous forme d'un Euro PP « Green » de 100 000 milliers d'euros composé :
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 30 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 34 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 18 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 16 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025

- Corporate long terme (pool bancaire) :

  - 26/11/18 : lettre-avenant pour l'augmentation du montant maximal du Corporate long terme (Pool) à 100 M€ (activation de la ligne uncommitted de 20 M€).
    Le solde de l'emprunt au 1er janvier 2018 s'élevait à 54.000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2018 à 46.000 milliers d'euros. La variation résulte de tirages réalisés au cours de l'année 2018 pour un montant global de 91.000 milliers d'euros et de remboursements pour un montant global de 99.000 milliers d'euros.

  - Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 28 février 2018 de l'emprunt corporate BECM pour un montant de 3 000 milliers d'euros suite à l'émission de l'EURO PP « Green ».

Liquidité

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

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

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

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2018 pour un montant de 5.402 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 5.482 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagements hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 20.697 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2018 sont de 1.035 milliers d'euros.

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2018 s'élève à 61.918 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

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

3.7 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISE

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

(en euros) **Cadre B**	**Immobilisations**	**Diminutions Par virement**	**Par cession**	**Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice**
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles				1 061 786
TOTAL 2				**1 061 786**
Terrains			1 329 703	84 155 154
Constructions	• sur sol propre		5 172 087	331 602 541
	• sur sol d'autrui			
	• Inst. gales., agencts. et am. const.		18 771	3 159 820
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers			20 603
	• Matériel de transport			
	• Matériel de bureau & informatique			114 094
	• Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours		62 602 341		41 220 941
Avances & acomptes				
TOTAL 3		**62 602 341**	**6 520 563**	**460 273 155**
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		700 000	16 115 203	57 899 795
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			127 882	273 572
TOTAL 4		**700 000**	**16 243 086**	**58 173 368**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)		**63 302 341**	**22 763 649**	**519 508 310**

Amortissements

(en euros) Cadre A		Situations et mouvements de l'exercice			
Immobilisations amortissables		**Montant début d'exercice**	**Augmentations**	**Diminutions**	**Montant fin d'exercice**
Frais d'établissement et de développement					
TOTAL 1					
Autres immobilisations incorporelles		78 396	1 408		79 805
TOTAL 2		**78 396**	**1 408**		**79 805**
Terrains					
Constructions	• sur sol propre	46 517 934	8 316 018	1 505 239	53 328 713
	• sur sol d'autrui				
	• installations générales	454 233	203 372	5 616	651 989
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	• installations générales	7 512	2 018		9 530
	• matériel de transport				
	• matériel de bureau	98 297	6 638		104 936
	• emballages récupérables				
TOTAL 3		**47 077 977**	**8 528 048**	**1 510 855**	**54 095 170**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3)		**47 156 373**	**8 529 457**	**1 510 855**	**54 174 975**

(en euros) Cadre C	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l'exercice	**Augmentations**	**Dotations de l'exercice aux amortissements**	**Montant net à la fin de l'exercice**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 062 095	1 361 082	825 284	2 597 894
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 1.361.082 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2018 ils ont été amortis à hauteur de 825.284 euros.

AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	919 006	83 292		1 002 298
• Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES	**919 006**	**83 292**		**1 002 298**
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	40 431	21 522	11 852	50 101
Autres dépréciations	653		151	501
DEPRECIATIONS	**41 084**	**21 522**	**12 003**	**50 603**
TOTAL GENERAL	**960 090**	**104 814**	**12 003**	**1 052 901**
Dotations et reprises d'exploitation		21 522	11 852	
Dotations et reprises financières			151	
Dotations et reprises exceptionnelles		83 292		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

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

ECHEANCES CREANCES DETTES

ÉTAT DES CREANCES

(en euros) Cadre A		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations		20 446 476	7 303	20 439 172
Prêts				
Autres immobilisations financières		273 572	193 739	79 833
Clients douteux ou litigieux		63 266	63 266	
Autres créances clients		1 931 464	1 931 464	
Créances r. de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices			
	• Taxe sur la valeur ajoutée	1 851 558	1 851 558	
	• Autres impôts, taxes et versements assimilés	122 732	122 732	
	• Divers			
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 181 261 (1)	1 181 261	
Charges constatées d'avance		1 911 368	1 911 368	
TOTAUX		**27 781 700**	**7 262 695**	**20 519 005**
Montant des	• prêts accordés en cours d'exercice			
	• remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés				

(1) Dont fournisseurs d'immobilisations = 877.991 €

ÉTAT DES DETTES

(en euros) Cadre B		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		2 419 824	2 419 824		
Autres emprunts obligataires		95 300 000	30 300 000		65 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	• à 1 an max à l'origine	77 327	77 327		
	• à plus d'1 an à l'origine	187 294 390	11 308 465	114 132 508	61 853 417
Emprunts et dettes financières divers		4 147 524	1 039 938	2 585 847	521 739
Fournisseurs et comptes rattachés		2 665 228	2 665 228		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		14 190	14 190		
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices				
	• Taxe sur valeur ajoutée	163 027	163 027		
	• Obligations cautionnées				
	• Autres impôts, taxes et assimilés	192 772	192 772		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 087 200 (1)	1 087 200		
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		534 245 (2)	534 245		
Dette représentative de titres emp.					
Produits constatés d'avance		58	58		
TOTAUX		**293 895 789**	**49 802 278**	**116 718 355**	**127 375 156**
Emprunts souscrits en cours d'exercice		191 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		114 551 885			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.
(2) *Dont compte clients créditeurs = 469.501 €*

CHARGES A PAYER

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

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 2.419.824 €.
(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de1.069.457 €.
(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1.234 088 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 483.528 €. Dont honoraires Bagan AM de 574.757 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.
(4) Dont provision CVAE 2018 de 140.102 €.

PRODUITS A RECEVOIR

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

(1) Dont rémunération GEST pour 653.784 €.
(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 193.515 €
(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour les VEFA de 161.256 €

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	1 911 368 (1)	58
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	**1 911 368**	**58**

(1) Dont 264.300 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.
(1) Dont 1.647.068 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CREDIT BAIL

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

La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2018.

CAPITAL SOCIAL

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

DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		95 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	206 294	126 183
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 130.299 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros) Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(19 707)	99	151	151	15 485		0	(1 867)
SCI ALPHA	1 500	(471 237)	100	2 779 845	2 779 845	1 660 061		406 361	100 424
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 851 695	99,99	27 602 804	27 602 804	16 839 384		6 240 494	1 324 725
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	790 542	32.85	262 943	262 943	0		0	(9 858)
BAGAN IMMOS REGION	28 933 905	29 149 655	32.85	6 639 573	6 639 573	0		22 838 065	14 399 700
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	483 829			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	539 926			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 039			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1				
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	809 961			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	6			
b) Étrangère SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992	7			

TABLEAU DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT TRESORERIE

(en euros)	VALEUR BRUTE AU 31/12/2018	DEPRECIATION	VALEUR NETTE AU 31/12/2018	VALEUR DE MARCHE AU 31/12/2018	VALEUR NETTE AU 31/12/2017
Actions propres	1 387 326 (1)	-	1 387 326	1 394 316	998 878
FCP	423 693	- 502	423 191	423 191	781 554
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 285	201 299
Sicavs	-				-
Dépôts à terme	-				-
TOTAL	**2 012 318**	**- 502**	**2 011 816**	**2 020 792**	**1 981 731**

(1) Correspond à 35 210 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2018, une moins-value latente d'un montant de 502 euros a été provisionnée dans les comptes de la société.

Au cours de l'exercice 2018, la société a acquis 31.697 de ses propres actions et en a vendu 22.062. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2018 est de 39.60 euros.

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 86 242 982,62 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'Assemblée Générale
Foncière INEA
7 Rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du *1 janvier 2018* à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur de 406,2 millions d'euros au 31 décembre 2018 soit près de 84% de l'actif de la société. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

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

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

La valorisation des biens immobiliers est déterminée par des experts indépendants. Cette valorisation requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des experts immobiliers. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs détenus, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, son taux de vacance, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance,

- Réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et apprécier la conformité de la méthodologie d'évaluation avec les principes comptables, la cohérence des hypothèses retenues avec les caractéristiques propres à chaque immeuble et les données de marché (notamment les taux de rendement),

- Comparaison, pour une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données de marché et les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement,

- Appréciation de la concordance des valeurs de marché des biens immobiliers retenues dans la comparaison réalisée par la société avec leur valeur comptable, avec les valeurs déterminées sur la base des expertises indépendantes, et analyse des écarts éventuels et de leur justification.

Risque de liquidité

Risque identifié

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

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

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

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

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

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

Nous avons obtenu une compréhension du processus mis en place par la direction du Groupe pour l'établissement de ses prévisions de trésorerie et apprécié le caractère raisonnable de ces prévisions au

regard de notre connaissance de l'activité du Groupe, des contrats de financements existants et des échéances relatives aux contrats de VEFA.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2018, le cabinet KPMG S.A. était dans la 13ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 21ème année, dont 13 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de

déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense, le 18 mars 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

1. FONCIERE INEA - COMPTES ANNUELS

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	**2018**	**2017**	**%**
Vente de marchandises			
Production vendue	31 700 056	27 419 285	15.61
Production stockée			
subventions d'exploitation			
Autres produits	2 304 188	1 650 493	39.61
PRODUITS	**34 004 245**	**29 069 778**	**16.97**
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	16 257 234	13 616 552	19.39
CONSOMMATIONS MARCHANDISES & MAT	**16 257 234**	**13 616 552**	**19.39**
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	**17 747 011**	**15 453 225**	**14.84**
Impôts, taxes et vers assim.	165 291	135 042	22.40
Salaires et Traitements			
Charges sociales	12 890	22 650	(43.09)
Amortissements et provisions	9 376 264	7 983 795	17.44
Autres charges	96 769	266 575	(63.70)
TOTAL	**9 651 214**	**8 408 061**	**14.79**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**8 095 797**	**7 045 164**	**14.91**
Produits financiers	6 430 815	2 936 591	118.99
Charges financières	7 079 094	4 091 061	73.04
RESULTAT FINANCIER	**(648 279)**	**(1 154 471)**	**(43.85)**
Opérations en commun	286 024	61 572	364.54
RESULTAT COURANT	**7 733 541**	**5 952 266**	**29.93**
Produits exceptionnels	5 401 508	10 214 743	(47.12)
Charges exceptionnelles	5 482 200	8 844 948	(38.02)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(80 692)**	**1 369 795**	**(105.89)**
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 652 849**	**7 322 061**	**4.52**

1.2. BILAN

Actif

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

Passif

(en euros)	Net au 31/12/2018	Net au 31/12/2017
Capital social ou individuel	86 242 983	86 242 983
Primes d'émission, de fusion, d'apport	77 874 619	82 852 191
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 393 358	2 027 255
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	6 586 951
Report à nouveau	51 404	52 986
RESULTAT DE L'EXERCICE	**7 652 849**	**7 322 061**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 002 299	919 006
CAPITAUX PROPRES	**182 551 201**	**186 750 172**
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	2 419 824	673 670
Autres emprunts obligataires	95 300 000	30 300 000
• Emprunts	*187 294 390*	*174 903 715*
• Découverts et concours bancaires	*77 327*	*429 291*
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	187 371 717	175 333 006
Emprunts et dettes financières diverses	4 147 525	3 652 298
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 350 160	2 710 506
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 665 229	2 148 818
• Personnel		
• Organismes sociaux	*14 190*	*7 950*
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	*163 027*	*113 953*
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	*192 772*	*154 223*
Dettes fiscales et sociales	369 990	276 125
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 087 200	12 847 288
Autres dettes	534 246	213 448
Produits constatés d'avance	58	942
DETTES	**297 245 949**	**228 156 101**
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	**479 797 151**	**414 906 273**

1.3. NOTES ANNEXES

Note 1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Événements concernant le capital social

Néant.

1.2 Evénements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

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

- Réception le 12 mars 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Marseille Monticelli » situé à Marseille (33) pour un montant 7.746 milliers d'euros.
- Réception le 21 juin 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Nancy ARS » situé à Nancy (54) pour un montant de 8.430 milliers d'euros.
- Réception le 25 juin 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 14.812 milliers d'euros.
- Réception le 28 juin 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Les Portes du Rhône » situé à Caluire-et-Cuire (69), pour un montant de 10.487 milliers d'euros.
- Réception le 25 septembre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Lyon Limonest » situé à Limonest (69), pour un montant de 4.487 milliers d'euros.
- Réception le 15 octobre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Schiltigheim Wooden Park » situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3.902 milliers d'euros.
- Réception le 18 décembre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Grenoble Presqu'île » situé à Saint-Martin-Le-Vinoux (38), pour un montant de 11.560 milliers d'euros.

Travaux et encours

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

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

- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 juillet 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx En Velin (69), pour un montant de 10.741 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017 portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 20.482 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 14.004 milliers d'euros.

- Signature le 6 novembre 2017, d'un avenant au CPI du 21 décembre 2016 portant sur l'édification de deux immeubles de bureaux situés à Nantes (44), pour un montant de 12.916 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées en 2018

- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 12 juin 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Vitrolles Hubside » situé à Vitrolles (13), pour un montant de 9.074 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 juillet 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 16.907 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 16.722 milliers d'euros.
- Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint Herblain (44), pour un montant de 20.697 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2018 pour un montant global de 5.402 milliers d'euros sont les suivants :

- Cession en date du 25 janvier 2018, des lots 501 et 507 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté D » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 712 milliers d'euros.

- Cession en date du 25 janvier 2018, du lot 203 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté A » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 335 milliers d'euros.

- Cession en date du 28 février 2018, du lot n°4 de l'immeuble d'activités « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 247,5 milliers d'euros.

- Cession en date du 20 juin 2018, de l'immeuble d'activités « Rennes Orson » situé rue Passavent à Vern sur Seiche (35), pour un montant de 3.492 milliers d'euros.

- Cession en date du 22 juin 2018, du lot n°5 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 milliers d'euros.

- Cession en date du 12 juillet 2018, du lot n°1 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros.

- Cession en date du 28 décembre 2018, du lot n°7 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 210 milliers d'euros.

Note 2 Règles et méthodes comptables

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de FONCIERE INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2018 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendances des exercices.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

2.3.4 Immobilisations en cours

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

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

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

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.
Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2018 à 231 milliers d'euros.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 6.547 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 5.962 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2018 pour 270 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

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

Les loyers bruts de la société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 31.700 milliers d'euros en 2018 contre un montant de 27.419 milliers d'euros en 2017.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 23.927 milliers d'euros en 2018 contre un montant de 20.822 milliers d'euros en 2017.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Au 31 décembre 2018 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 22 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 12 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 20 milliers d'euros.

2.6 Impôt et régime SIIC

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

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

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

Note 3 Engagements financiers & autres informations

3.1 Instruments de couverture

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

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS, filiale de FONCIERE INEA à hauteur de 32,85%, ont diminué de 8.213 milliers d'euros suite à une réduction de capital par voie de diminution de la valeur des 45.203.256 actions de la Société détenue par les associés. Cette diminution de capital est intervenue dans la SPPICAV le 6 décembre 2018. Au 31 décembre 2018, la valeur des titres de la SPPCIAV chez FONCIERE INEA s'élève à 6.640 milliers d'euros contre 14.852 milliers d'euros en 2017.

En date du 20 novembre 2018, FONCIERE INEA a cédé l'unique part qu'elle détenait dans les sociétés BAGAN IDF ACTIVITE, BAGAN IDF BUREAUX, BAGAN LYON, BAGAN MARSEILLE, BAGAN NANTES, BAGAN TOULOUSE, BAGAN LIMOGES et COUDERC.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

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

Commissaires aux Comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	85.000 euros	-
KPMG	85.000 euros	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 70.950 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2018.

3.5 Autres informations significatives

Foncière Inéa avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 1.361.083 euros.

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

Emprunts

- Remboursement partiel le 25 janvier 2018 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 890 milliers d'euros suite à la vente des lots 501, 507 et 203 de l'immeuble de Loos Eurasanté.

- Remboursement anticipé le 20 juin 2018 de l'emprunt BRED « Rennes Orson » pour un montant de 1.734 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble situé à Vern sur Seiche.

Crédits Corporate utilisés au 31 décembre 2018

- Mise à disposition le 21 février 2018, sur décision du Président du conseil d'administration du 16 février, d'un placement privé sous forme d'un Euro PP « Green » de 100 000 milliers d'euros composé :
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 30 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024
  - d'un emprunt obligataire d'un montant nominal global de 34 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 18 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2024
  - d'un emprunt corporate in fine d'un montant de 16 500 milliers d'euros venant à échéance le 21 février 2025

- Corporate long terme (pool bancaire) :

  - 26/11/18 : lettre-avenant pour l'augmentation du montant maximal du Corporate long terme (Pool) à 100 M€ (activation de la ligne uncommitted de 20 M€).
    Le solde de l'emprunt au 1er janvier 2018 s'élevait à 54.000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2018 à 46.000 milliers d'euros. La variation résulte de tirages réalisés au cours de l'année 2018 pour un montant global de 91.000 milliers d'euros et de remboursements pour un montant global de 99.000 milliers d'euros.

  - Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 28 février 2018 de l'emprunt corporate BECM pour un montant de 3 000 milliers d'euros suite à l'émission de l'EURO PP « Green ».

Liquidité

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

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

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

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2018 pour un montant de 5.402 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 5.482 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagements hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 20.697 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2018 sont de 1.035 milliers d'euros.

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2018 s'élève à 61.918 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

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

3.7 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISE

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

(en euros) **Cadre B**	**Immobilisations**	**Diminutions Par virement**	**Par cession**	**Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice**
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles				1 061 786
TOTAL 2				**1 061 786**
Terrains			1 329 703	84 155 154
Constructions	• sur sol propre		5 172 087	331 602 541
	• sur sol d'autrui			
	• Inst. gales., agencts. et am. const.		18 771	3 159 820
Installations techniques matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers			20 603
	• Matériel de transport			
	• Matériel de bureau & informatique			114 094
	• Emballages récupérables & divers			
Immobilisations corporelles en cours		62 602 341		41 220 941
Avances & acomptes				
TOTAL 3		**62 602 341**	**6 520 563**	**460 273 155**
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		700 000	16 115 203	57 899 795
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			127 882	273 572
TOTAL 4		**700 000**	**16 243 086**	**58 173 368**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)		**63 302 341**	**22 763 649**	**519 508 310**

Amortissements

(en euros) Cadre A		Situations et mouvements de l'exercice			
Immobilisations amortissables		**Montant début d'exercice**	**Augmentations**	**Diminutions**	**Montant fin d'exercice**
Frais d'établissement et de développement					
TOTAL 1					
Autres immobilisations incorporelles		78 396	1 408		79 805
TOTAL 2		**78 396**	**1 408**		**79 805**
Terrains					
Constructions	• sur sol propre	46 517 934	8 316 018	1 505 239	53 328 713
	• sur sol d'autrui				
	• installations générales	454 233	203 372	5 616	651 989
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	• installations générales	7 512	2 018		9 530
	• matériel de transport				
	• matériel de bureau	98 297	6 638		104 936
	• emballages récupérables				
TOTAL 3		**47 077 977**	**8 528 048**	**1 510 855**	**54 095 170**
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3)		**47 156 373**	**8 529 457**	**1 510 855**	**54 174 975**

(en euros) Cadre C	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l'exercice	**Augmentations**	**Dotations de l'exercice aux amortissements**	**Montant net à la fin de l'exercice**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 062 095	1 361 082	825 284	2 597 894
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 1.361.082 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2018 ils ont été amortis à hauteur de 825.284 euros.

AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	919 006	83 292		1 002 298
• Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES	**919 006**	**83 292**		**1 002 298**
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	40 431	21 522	11 852	50 101
Autres dépréciations	653		151	501
DEPRECIATIONS	**41 084**	**21 522**	**12 003**	**50 603**
TOTAL GENERAL	**960 090**	**104 814**	**12 003**	**1 052 901**
Dotations et reprises d'exploitation		21 522	11 852	
Dotations et reprises financières			151	
Dotations et reprises exceptionnelles		83 292		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

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

ECHEANCES CREANCES DETTES

ÉTAT DES CREANCES

(en euros) Cadre A		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations		20 446 476	7 303	20 439 172
Prêts				
Autres immobilisations financières		273 572	193 739	79 833
Clients douteux ou litigieux		63 266	63 266	
Autres créances clients		1 931 464	1 931 464	
Créances r. de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices			
	• Taxe sur la valeur ajoutée	1 851 558	1 851 558	
	• Autres impôts, taxes et versements assimilés	122 732	122 732	
	• Divers			
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 181 261 (1)	1 181 261	
Charges constatées d'avance		1 911 368	1 911 368	
TOTAUX		**27 781 700**	**7 262 695**	**20 519 005**
Montant des	• prêts accordés en cours d'exercice			
	• remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés				

(1) Dont fournisseurs d'immobilisations = 877.991 €

ÉTAT DES DETTES

(en euros) Cadre B		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		2 419 824	2 419 824		
Autres emprunts obligataires		95 300 000	30 300 000		65 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	• à 1 an max à l'origine	77 327	77 327		
	• à plus d'1 an à l'origine	187 294 390	11 308 465	114 132 508	61 853 417
Emprunts et dettes financières divers		4 147 524	1 039 938	2 585 847	521 739
Fournisseurs et comptes rattachés		2 665 228	2 665 228		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		14 190	14 190		
État et autres collectivités publiques	• Impôt sur les bénéfices				
	• Taxe sur valeur ajoutée	163 027	163 027		
	• Obligations cautionnées				
	• Autres impôts, taxes et assimilés	192 772	192 772		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 087 200 (1)	1 087 200		
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		534 245 (2)	534 245		
Dette représentative de titres emp.					
Produits constatés d'avance		58	58		
TOTAUX		**293 895 789**	**49 802 278**	**116 718 355**	**127 375 156**
Emprunts souscrits en cours d'exercice		191 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		114 551 885			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.
(2) *Dont compte clients créditeurs = 469.501 €*

CHARGES A PAYER

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

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 2.419.824 €.
(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de1.069.457 €.
(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1.234 088 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 483.528 €. Dont honoraires Bagan AM de 574.757 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.
(4) Dont provision CVAE 2018 de 140.102 €.

PRODUITS A RECEVOIR

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

(1) Dont rémunération GEST pour 653.784 €.
(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 193.515 €
(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour les VEFA de 161.256 €

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	1 911 368 (1)	58
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	**1 911 368**	**58**

(1) Dont 264.300 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.
(1) Dont 1.647.068 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CREDIT BAIL

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

La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2018.

CAPITAL SOCIAL

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

DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2018
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		95 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	206 294	126 183
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 130.299 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros) Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(19 707)	99	151	151	15 485		0	(1 867)
SCI ALPHA	1 500	(471 237)	100	2 779 845	2 779 845	1 660 061		406 361	100 424
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 851 695	99,99	27 602 804	27 602 804	16 839 384		6 240 494	1 324 725
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	790 542	32.85	262 943	262 943	0		0	(9 858)
BAGAN IMMOS REGION	28 933 905	29 149 655	32.85	6 639 573	6 639 573	0		22 838 065	14 399 700
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	483 829			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	539 926			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 039			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1				
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	809 961			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	6			
b) Étrangère SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992	7			

TABLEAU DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT TRESORERIE

(en euros)	VALEUR BRUTE AU 31/12/2018	DEPRECIATION	VALEUR NETTE AU 31/12/2018	VALEUR DE MARCHE AU 31/12/2018	VALEUR NETTE AU 31/12/2017
Actions propres	1 387 326 (1)	-	1 387 326	1 394 316	998 878
FCP	423 693	- 502	423 191	423 191	781 554
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 285	201 299
Sicavs	-				-
Dépôts à terme	-				-
TOTAL	**2 012 318**	**- 502**	**2 011 816**	**2 020 792**	**1 981 731**

(1) Correspond à 35 210 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2018, une moins-value latente d'un montant de 502 euros a été provisionnée dans les comptes de la société.

Au cours de l'exercice 2018, la société a acquis 31.697 de ses propres actions et en a vendu 22.062. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2018 est de 39.60 euros.

FONCIERE INEA
Société Anonyme au capital de 121.679.811,01 **euros**
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers
420 580 508 R.C.S. Nanterre
420 580 508 000 26

(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 JUIN 2019

AFFECTATION DU RESULTAT – EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2018 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration :

- constatant :
  - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2018 d'un montant de 7 652 848,84 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 51 404,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2018 à 77 874 618,82 euros ;
- décide
- de prélever :
  - une somme de 5 863 557,20 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros, formerait un résultat distribuable de 13 567 810,04 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 13 567 810,04 euros comme suit :
  - à la Réserve Légale, à concurrence de 382 642,44 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 13 185 167,60 euros,
  - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 13 185 167,60 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
    - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 321 610,40 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
    - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 863 557,20 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2019 (soit 5 993 258) et sera, le cas échéant, ajusté :

  - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,

  - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;

- le montant distribué sera payable à compter du 19 Juin 2019.

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

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

En conséquence, le montant non imposable de la distribution ressortira à 5 863 557,20 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 0,98 euro (0,978358883 euro).

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

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

- pour les personnes physiques résidentes de France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la société (1,22 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans abattement préalable en vertu de l'article 158,3,3, b bis du CGI ;

- pour les personnes physiques résidentes de France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sous déduction préalable d'un abattement de 40 % en vertu de l'article 158,3,2 du CGI.

  Aussi, aucune partie des revenus imposables distribués et payés en 2019 n'a été prélevée sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action).

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

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

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

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

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

Cette résolution mise aux voix est adoptée par 10 636 043 voix (soit 100 % des 10 636 043 voix dont disposaient les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance), soit à plus de la majorité requise pour les assemblées générales ordinaires:

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

CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT



FONCIERE INEA

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE) DU 12 JUIN 2019



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, à l'effet de vous présenter le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration (exercice 2018) et les autres documents visés ci-dessous et vous inviter à statuer sur la proposition d'affectation du résultat.

Nous soumettrons 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 2018,
  - le quitus à donner aux mandataires sociaux,
  - l'affectation du résultat de l'exercice 2018,
  - la fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (membres du Comité d'Audit et Censeurs inclus),
  - la présentation et l'approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2018,
  - la nomination de six nouveaux administrateurs,
  - la constatation de la démission de la démission d'un administrateur
  - la nomination d'un nouveau censeur,
  - l'autorisation à donner au Conseil à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;

- d'une assemblée générale extraordinaire, concernant notamment :
  - la modification de l'article 15 « Droits et obligations attachées aux actions ordinaires » des statuts afin de supprimer le plafonnement de 20% des droits de vote pour un même actionnaire.

Nous vous rappelons que le présent rapport du Conseil d'administration comprend :

- le rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice clos le 31 décembre 2018 contenant l'ensemble des informations visées par la réglementation en vigueur qui inclut en outre (comme le permet la règlementation applicable) dans une section spécifique le «Rapport sur le gouvernement d'entreprise » prévu par l'article L225-37 du code de commerce,
- le rapport sur la gestion du groupe au titre de l'exercice précité,
- un ensemble de propositions relevant des décisions de l'Assemblée générale ordinaire et de l'Assemblée générale extraordinaire,

Au rapport de gestion précité est joint le tableau des résultats de la Société au cours de chacun des cinq exercices précédents.

Nous vous informons que le rapport RSE n'est plus applicable depuis la mise en place de la déclaration de performance extra-financière (DPE) instaurée par l'article L225-102 du code de commerce (tel que modifié par la loi du 18 octobre 2018) qui l'a remplacé et ce, depuis tout exercice ouvert le 1er septembre 2017). Foncière INEA ne remplit pas toutefois les seuils déclenchant la publication d'une DPE tant au niveau individuel que consolidé et se trouve par conséquent en dispense de DPE. Elle souhaite cependant publier, à destination de ses actionnaires et de tous tiers, des informations justifiant de ses pratiques en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale. Vous trouverez ces informations dans un chapitre distinct (au paragraphe 3 ci-après page 43).

Le 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 2018) déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 avril 2019 sous le numéro D.19-0334 (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 2018 ainsi que les comptes annuels 2018 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 par rapport à la présente version. Elle obéit en effet à la propre structure du Document de référence (à la numérotation et au sommaire de ce dernier). Le fond demeurant identique (avec ajout cependant de propositions à soumettre à l'aval des actionnaires de nouveaux administrateurs/censeur).

Tous les documents prévus par la législation et la réglementation en vigueur ont été mis à votre disposition au siège social et sur le site internet de la Société dans les conditions et délais prévus par la loi.

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 12 JUIN 2019 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 7

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 7

1.1 ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIETE ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 7

1.2. INVESTISSEMENTS 7

1.2.1. INVESTISSEMENTS REALISEES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES 7

1.2.2. INVESTISSEMENTS EN COURS DE REALISATION 9

1.3. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS CONSOLIDES 10

1.3.1. BILAN 10

1.3.2. COMPTE DE RESULTAT 10

1.3.3. ENGAGEMENT HORS BILAN 10

1.3.4. ANALYSES 11

1.4. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS SOCIAUX 13

1.4.1. BILAN 13

1.4.2. COMPTE DE RESULTAT 13

1.4.3. DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT 13

1.4.4. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT 13

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 13

1.5. ACTIVITES DES FILIALES ET PARTICIPATIONS/ ABSENCE DE SUCCURSALE 14

1.5.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS 14

1.6. DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS 15

1.7. DIVIDENDES 16

1.7.1 DIVIDENDES VERSES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES 16

1.7.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES 16

1.7.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 17

1.7.4 QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX 18

1.8 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES 19

1.8.1 EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE 19

1.8.2 PERSPECTIVES 19

1.8.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE 19

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 19

2.1 REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSES PAR LA SOCIETE (PAR UNE 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 2018 - ARTICLE L225-37-3 DU CODE DE COMMERCE) 19

2.1.1. MANDATAIRES SOCIAUX EXECUTIFS (DIRIGEANTS) 20

2.1.2. MANDATAIRES SOCIAUX NON EXECUTIFS (ADMINISTRATEURS) ET CENSEUR 21

2.2 REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX EXECUTIFS (DIRIGEANTS) ET NON EXECUTIFS (ADMINISTRATEURS) 23

2.2.1 COMITE D'AUDIT 23

2.2.2 PROPOSITION DE JETONS DE PRESENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (COMITE D'AUDIT INCLUS) AU TITRE DE L'EXERCICE 2019 23

2.3 GOUVERNANCE 24

2.3.1 LISTE DES MANDATS DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIETE AINSI QUE DU CENSEUR (ARTICLE L225-37-4 1° DU CODE DE COMMERCE) 24

2.4 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) 27

2.5 DELEGATIONS ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL 28

2.5.1 TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL 28

2.5.2 RAPPORT SUR L'UTILISATION DES DELEGATIONS DE COMPETENCES ... 29

2.5.3 RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX ACTIONNAIRES (ARTICLE R.225-116 DU CODE DE COMMERCE) 30

2.6 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) 30

2.7 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) 30

2.8 OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIETE 37

2.9 PROPOSITION DE NOMINATION DE SIX NOUVEAUX ADMINISTRATEURS ET D'UN CENSEUR 38

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018 (EXTRAITS) 42

3.1 POURSUITE DES ACTIONS EN FAVEUR D'UN IMMOBILIER DURABLE 42

3.2 LES PARTIES PRENANTES DE FONCIERE INEA 42

3.3 LA VISION RSE DE FONCIERE INEA 43

3.4 ÊTRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DURABLE EN REGIONS ... 43

3.5 METHODOLOGIE 52

4. FACTEURS DE RISQUES 52

4.1. RISQUES OPERATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX 53

4.2. RISQUES REGLEMENTAIRES GENERAUX (JURIDIQUES, IMMOBILIERS ET RISQUES LIES AUX LITIGES) ET RISQUES FISCAUX 56

4.3 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITES FINANCIERES 58

4.4 RISQUES FINANCIERS LIES AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 59

4.5 ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUES 60

5. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIERE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2018 RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE 60

6. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL 64

6.1 CAPITAL ACTUEL 64

6.2 EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES 64

6.3 TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL 64

6.3.1 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2018) 64

6.4 RACHAT D'ACTIONS 65

6.4.1 AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX FINS DE L'ACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS 65

6.4.2 INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2018 66

6.5 BILAN ANNUEL 2018 DU CONTRAT DE LIQUIDITE 66

6.6 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT 66

6.7 ACTIONNARIAT 67

6.7.1 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2018 67

6.7.2 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 67

6.7.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS 70

6.7.4 DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE 72

7. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 72

II RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 JUIN 2019 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 73

I. RAPPORT DU CONSEIL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 JUIN 2019 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

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

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

Le taux d'occupation du patrimoine augmente et s'établit à 91,1 % au 31 décembre 2018.
La Société poursuit sa dynamique de croissance avec une augmentation de 100 millions d'euros de patrimoine pour la 2e année consécutive.

1.2. Investissements

1.2.1. Investissements réalisées au cours des trois derniers exercices

Foncière INEA a connu une forte croissance au cours des 3 derniers exercices, notamment sous l'effet des livraisons de 15 immeubles pour 59 013 m2.

Les immeubles acquis en 2016 et 2017 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices. En 2018, les livraisons ont porté sur 24 623 m2, au titre des actifs suivants :

- l'immeuble « Le Monticelli » de 2 576 m2 situé dans le quartier de l'Estaque à Marseille. Livré en mars 2018, il est entièrement loué à PARLYM ;
- l'immeuble de bureaux « N2 Office » de 4 902 m2, situé dans le quartier des bassins à flots à Bordeaux. Certifié RT 2012 l'actif entré en patrimoine en juin 2018 est également labélisé BREEAM In-Use « Very Good » ;
- l'immeuble de bureaux de 4 357 m2 situé en face de la gare de Nancy et entièrement loué à l'Agence Régionale de Santé ;
- le site « Porte du Rhône » composé de 2 immeubles de bureaux pour une surface locative totale de 4 136 m2 situé à Caluire au nord de Lyon ;
- un ensemble de 3 bâtiments de bureaux totalisant une surface de 2 634 m2 situé dans la zone tertiaire Techlid Limonest à l'Ouest de la métropole de Lyon. Le site a été acquis en septembre 2018 ;
- le site « Wooden Park » composé de 2 bâtiments de bureaux réalisés en structure bois massif d'une surface locative totale de 1 664 m2. Il est situé à Schiltigheim au cœur de l'Espace Européen de l'Entreprise, 1er pôle tertiaire de l'agglomération strasbourgeoise
- enfin, l'immeuble « Le Presqu'île » de 4 354 m2 situé à Grenoble et livré en décembre 2018, il est entièrement loué dès sa livraison à ECONOCOM.

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 10 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent pour l'essentiel sur des immeubles de bureaux neufs

à construire, dont les dates de livraison s'étalent jusqu'à fin 2020. Au total, ce sont près de 118 millions d'euros de nouveaux engagements qui ont été pris par Foncière INEA en 2018.

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

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

Expertise du Patrimoine et ANR

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

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

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

Actif net réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, l'approche de l'actif net réévalué a été réalisée sur la base de ces expertises. L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.

Foncière INEA calcule son actif net réévalué selon la norme professionnelle EPRA appelée Triple Net Asset Value (Actif net réévalué triple net) ou « NNNAV », qui prend en compte la valeur de marché de la dette.

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

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

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

Le NNNAV droits compris ressort au 31 décembre 2018 à 317 millions d'euros, contre 300 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit une croissance de 5,8 % sur 12 mois.
Le NNNAV EPRA droits compris ressort à 53,2 euros/action.

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

(en milliers d'euros)	2018
Capitaux propres part du groupe*	**286 394**
Boni/mali sur la dette	306
Estimation des droits de mutation et frais	30 331
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	**317 032**
Évolution du NNNAV EPRA sur 12 mois	*+5,8 %*
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 958 048
Variation du nombre d'actions sur 12 mois	*-0,2 %*
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)/action	**53,2**
Progression du NNNAV EPRA/action sur 12 mois	*+6,10%*

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

Le NNNAV hors droits s'élève à 48,1 euros/action, affichant une décote de 18 % par rapport au cours de Bourse du 31 décembre 2018 (*cf*. paragraphe 6.4 du Document de Référence).

1.2.2. Investissements en cours de réalisation

Les opérations en cours de construction ou d'acquisition au 31 décembre 2018 sont les suivantes :

Livraisons 2019

- l'immeuble de bureaux « Silk » de 3 294 m2, situé à Lyon dans le quartier « Carré de Soie », est livré début 2019 ;
- l'immeuble d'activité « Innovespace » à Taverny acquit par la filiale Flex Park et livré en février 2019 ;
- deux immeubles d'activité 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 les deux immeubles déjà présents sur le site ;
- l'immeuble de bureaux « Hubside » de 3 703 m2 situé à Vitrolles à proximité de l'aéroport de Marignane ;
- l'ensemble Wooden Park, composé de trois immeubles de bureaux en structure bois massif d'une surface totale de 6 019 m2 situés à Mérignac ;
- 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 ;
- 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 ;
- un actif d'activité de type « Innovespace » de 5 099 m2 situé à Romainville et acquis par la filiale Flex Park.

Livraisons 2020

- un immeuble de bureaux « Le Vision » de 5 235 m2 à Strasbourg dans le quartier de Wacken.
- un ensemble de 3 bâtiments de bureaux « La Dargoire » totalisant 4 750 m2 ; il est situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon ;
- un immeuble de bureaux « Hyperion » d'une surface de 3 665 m2 situé à proximité de la gare Saint-Jean à Bordeaux ;
- 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 ;

- deux bâtiments de bureaux d'une surface locative totale de 8 403 m2 situé à Saint-Herblain, secteur tertiaire prime de l'agglomération nantaise ;
- enfin un ensemble de deux immeubles de bureaux à structure bois massif, offrant une surface locative totale de 6 342 m2, sera prochainement acquis à Toulouse dans le quartier de Basso Cambo.

1.3. Commentaires sur les résultats consolidés

1.3.1. Bilan

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

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

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

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

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

1.3.2. Compte de résultat

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

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

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

1.3.3. Engagement hors bilan

Il est fait renvoi exprès à la note 20 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 (page 108 du Document de référence) qui présente ces engagements et fournit toutes informations utiles à ce sujet.

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 33 et suiv. du Document de référence ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 page 89 dudit Document de référence à laquelle il 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 2018 74 baux représentant près de 44 000 m2.

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

1.3.4.3. Analyse de la rentabilité

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

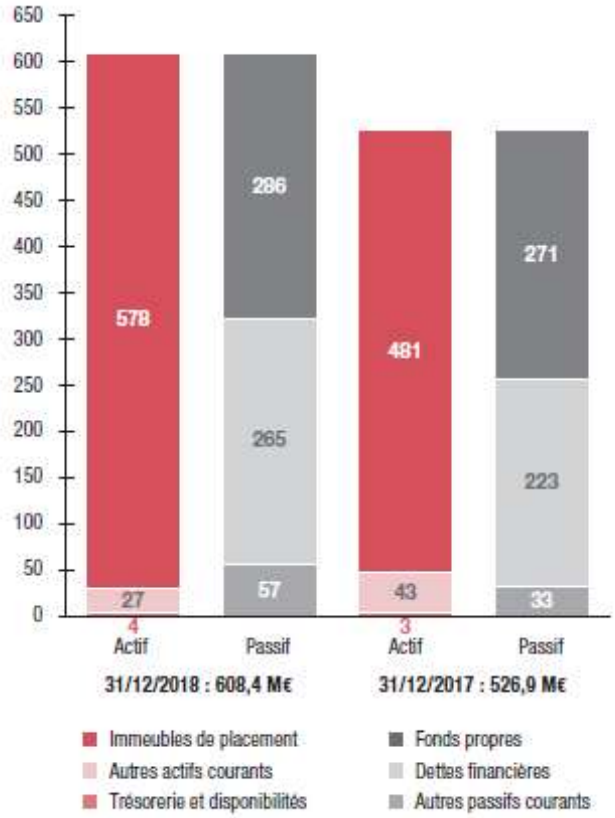
La prise de valeur du patrimoine en 2018 est équivalente à celle constatée en 2017 et confirme la tendance de marché favorable aux Régions observée depuis deux ans.

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

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

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).



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

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine.
(2) Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.
(3) Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

Endettement bancaire

Au 31 décembre 2018, la dette de Foncière INEA est de maturité longue (4,5 ans), compétitive (2,53 % – 1,89 % hors emprunts obligataires) et sécurisée (couverte à 79 % contre le risque de fluctuation des taux).

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

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

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

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

1.4. Commentaires sur les résultats sociaux

1.4.1. Bilan

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

1.4.2. Compte de résultat

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

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

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

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 2018 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

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 2018 (son activité consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers) ne s'y prêtant pas ;

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

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

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

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

1.5. Activités des Filiales et participations/ Absence de succursale

Au 31 décembre 2018, Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital des trois sociétés suivantes :

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

Les éléments chiffrés (notamment montant des capitaux propres, quote-part de capital détenue, chiffre d'affaires hors taxes et résultat) relatifs aux filiales et également aux participations de Foncière INEA sont communiqués sous la note 3 « Engagements financiers et autres informations » des notes annexes aux comptes annuels 2018 et plus spécialement sous le tableau page 133 du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » (paragraphe 2.1.3) des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 page 82 du Document de référence et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 98 il y est fait renvoi exprès.

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital de Foncière INEA. Foncière INEA n'a pas de succursale.

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

Néant.

1.5.1. Filiales et Participations

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2018 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, savoir :

  - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
  - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
  - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;

- les participations suivantes, savoir :

  - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de Foncière de Bagan, société anonyme de droit luxembourgeois, sise L-1724 Luxembourg, 29, boulevard du Prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
  - 32,85 % de la SNC Bagan, société en nom collectif au capital de 2 320 400 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 532 707 932 RCS Nanterre,
  - 32,85 % de la SAS Bagan Immo Régions SPPICAV RFA EL sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 133 du Document de Référence.

1.6. Délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

FACTURES REÇUES ET ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU (2018) (TABLEAU PRÉVU AU I DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

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

FACTURES REÇUES ET EMISES AYANT CONNU UN RETARD DE PAIEMENT AU COURS DE L'EXERICE 2018 (TABLEAU PREVU AU II DE L'ARTICLE D.441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Néant.

1.7. Dividendes

1.7.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions (1) composant le capital	Nominal
2017	11 986 516 €	5 993 258	14,39
2016	10 397 115 €	5 776 175	14,39
2015	8 189 801 €	4 963 516	14,39

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

Les dividendes des exercices 2016 et 2015 ont été versés en actions de la société ou en espèces, au choix des actionnaires (sur option autorisée par l'Assemblée annuelle des actionnaires).

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 2018, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2019 au titre de l'exercice 2018) et au moins 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2020 au titre de l'exercice 2018). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA.

La loi de finances rectificative pour 2017 du 1er décembre 2017 n° 2017-1640 prévoyait en son article premier la mise en place de deux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés applicables aux exercices clos entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018.
La première contribution concernait les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à un milliard d'euros. La contribution est égale à 15 %, calculée sur la cotisation d'impôt sur les sociétés (i.e. impôt sur les sociétés acquitté au taux de droit commun et taux réduits de 19 % et 15 % pour l'imposition des plus-values à long terme) dû au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2017 et jusqu'au 30 décembre 2018.

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

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

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

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 2018 d'un montant de 7 652 848,84 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 51 404,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2018 à 77 874 618,82 euros ;
- de prélever :
  - une somme de 5 863 557,20 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros, formerait un résultat distribuable de 13 567 810,04 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 13 567 810,04 euros comme suit :
  - à la Réserve Légale, à concurrence de 382 642,44 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 13 185 167,60 euros,
  - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 13 185 167,60 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
    - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 321 610,40 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
    - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 863 557,20 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2019 (soit 5 993 258) et sera, le cas échéant, ajusté :
  - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
  - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 19 juin 2019.

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

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

En conséquence, le montant non imposable de la distribution ressortira à 5 863 557,20 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 0,98 euro (0,978358883 euro).

Par suite, le montant imposable de la distribution ressortira à 7 321 610,40 euros, soit pour chacune des 5 993 258 actions un montant unitaire de 1,22 euro (1,221641117 euro).
Concernant ce montant imposable de la distribution (1,22 euro par action), il est précisé que:

- pour les personnes physiques résidentes de France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la société (1,22 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans abattement préalable en vertu de l'article 158,3,3, b bis du CGI ;

- pour les personnes physiques résidentes de France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sous déduction préalable d'un abattement de 40 % en vertu de l'article 158,3,2 du CGI.

Aussi, aucune partie des revenus imposables distribués et payés en 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.

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

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

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

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

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 2018.

1.8 Evolution prévisible et perspectives

1.8.1 Evolution prévisible de la situation de la Société

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

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

1.8.2 Perspectives

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

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

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

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

2.1 Rémunérations et avantages de toute nature versés par la Société (par une société contrôlée ou par une société contrôlante) aux mandataires sociaux exécutifs (dirigeants), mandataires sociaux non exécutifs (administrateurs), aux censeurs et aux membres du comité d'audit – Engagements de toute nature versés au bénéfice de ces derniers au cours de l'exercice 2018 - 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 2018 (à l'instar de tous les précédents exercices sociaux) aucune rémunération ni jeton de présence du chef de leurs mandats de Président-Directeur général et Directeur général délégué au sein du Conseil d'administration de Foncière INEA.

Ils sont tous deux rémunérés par la société GEST SAS (en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs (Dirigeants) de celle-ci), laquelle, facture Foncière INEA au titre des différentes prestations de services qu'elle rend à cette dernière (voir le paragraphe 8.2.1 en page 164 « Contrat de prestation de services avec GEST SAS » ainsi que le paragraphe 7.4 « rapport spécial des Commissaires aux comptes » page 161 du Document de référence), étant précisé que ce contrat ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

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

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

- exercice 2017 : 2 963 893 euros
- exercice 2018 : 3 415 808 euros.

GEST SAS a souscrit une garantie « décès » auprès de Generali pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle au titre de l'exercice 2018 de 3 943,93 euros.

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

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

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

Les mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) de Foncière INEA bénéficient d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, souscrite par GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 546,89 euros TTC pour l'exercice 2018 (refacturée à Foncière INEA).

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

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

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2018 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

2.1.2. Mandataires sociaux non exécutifs (administrateurs) et censeur

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

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

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

Ils n'ont conclu en 2018 aucun contrat de travail avec Foncière INEA et/ou ses filiales (comme précédemment) et ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire. Ils n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat social d'Administrateur.

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

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

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

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

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

2.2 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 GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 546,89 euros TTC pour l'exercice 2018 (refacturée à Foncière INEA).

2.2.1 Comité d'audit

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

	Exercice 2018	Exercice 2017
Macif (Daniel Fruchart)	750 € (Président)	1 500 € (Président)
Serimnir SA (Éric Grabli/Mathilde Chartier) jusqu'au 21 mai 2018	néant	néant
MM PUCCINI (Guy Charlot/Francis Martin) jusqu'au 20 septembre 2018	néant	néant
Dominique Pottier-Bassoulet à compter du 17 avril 2018	n.a	néant

2.2.2 Proposition de jetons de présence au Conseil d'administration (comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 2019

Il sera proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, d'autoriser le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'administration (incluant les membres du Comité d'audit) pour un montant total de 79 500 euros (au titre de l'exercice 2019). Pour rappel, le Censeur et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande.

Les jetons de présence seront ensuite répartis par le Conseil d'administration en tenant compte, en application d'une bonne pratique de gouvernance, de la date d'arrivée au Conseil des nouveaux membres (principe de proratisation), de la présence effective de ces derniers aux séances du conseil, compte tenu par ailleurs de leur implication personnelle aux travaux du conseil et des performances de la Société. Le Président du Comité d'audit (Daniel Fruchart) qui est également Administrateur de Foncière INEA (via la MACIF) percevra un montant un peu plus important du fait de cette double charge (1 500 euros en plus lui seront attribués pour sa mission supplémentaire au sein du Comité).

2.3 Gouvernance

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

2.3.1.1 Fonctions et mandats exercés durant l'exercice 2018 par les membres du Conseil d'administration, la Direction Générale et le Censeur

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et dresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Philippe Rosio 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	59	17/05/2017	Président-Directeur général et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Président de la SAS GEST (France) Administrateur de la SAS Bagan AM (France) Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France) Président du Conseil de surveillance de la SA Foncière de Bagan (Luxembourg). En tant que représentant de personne morale : Cogérant des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon et Couderc Cogérant de la SNC Bagan (France) Gérant de la SCI PA (France) Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France)	En tant que personne physique Président du Directoire de la SAS PEI (France) Président du Directoire de la SAS PEI2 (France) Co-gérant SC RR et CCE (France) Gérant de GEST FFV et GEST Invest (France) En tant que représentant d'une personne morale : Président de la SAS Flex Park (France)

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Arline Gaujal-Kempler 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	68	17/05/2017	Directeur général délégué et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Directeur général de la SAS GEST (France). En tant que représentant de personne morale : Cogérante des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon, et Couderc, co-gérante de la SNC Bagan (France)	Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France) Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
MACIF représentée par Daniel Fruchard 2-4, rue de Pied de Fond 79000 Niort	74	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre et Président du Comité d'audit Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur d'Equigest (SA – France) Responsable de l'audit de la société UMR SA Président de DF Conseil (France)
Sipari représentée par Pierre Adler 19, rue des Capucines 75001 Paris	53	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StarInvest II (SAS – France – CFF), Vice-Président du Conseil d'administration et du Comité de Surveillance de la CRCFF (IGRS – France – CFF), Gérant d'Étoile Lauriston (SARL unipersonnelle – France – CFF). En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Agueseau Immobilier (SNC France – CFF), Barrois La Reynie (SCI – France CFF), Berry Vendomois (SCI – France – CFF), Sipari Volney (SNC – France – CFF), Trésor République (SCI – France – CFF), Montjoie St Denis (SCI – France – CFF) Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr (SCI – France CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Robion (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Ifsi Rodez (SCI France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS France – CFF), Foncière d'Évreux (SAS – France – CFF), Gramat-Balard (SAS – France – CFF), Sipari (SAS – France CFF), Sipari Velizy (SAS – France – CFF), Vendôme Investissements (SAS – France – CFF), Duchesse d'Harcourt (SAS – France – CFF), Vivapierre (SA à Conseil d'administration – France) et Majestal 1 (SA à Conseil d'administration – France)

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre duCA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Dominique Potier Bassoulet 9, rue Cernuschi 75017 Paris	58	06/02/2018 (cooptation par le CA et ratification le 16/05/2018 par l'AGO)	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France) Co-gérante de Figoli (SARL – France) Administratrice de PORTZAMPARC (France) et Patrimoine Partenaires (SICAV – France)
Renato Picciotto La Petruzza Contrada Sarzano Savelletri 18 Fasano 72015 Italia	75	16/05/2018	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	Montercsa, Chairman
Valérie Guillen 17-19, rue Michel Le Comte 75003 Paris	54	16/05/2018	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	Administratrice de Terreis (SIIC – France) Présidente de Emerige Capital (SAS – France)
Jean Belmudes 45-47, rue Pastorelli 06000 Nice	74	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	SCI du Club de résidence de Cala Bianca Groupe Touristique Hôtelier Les Bastides des Coteaux Société Européenne de Tourisme et Loisirs SCI d'Austerlitz Divanapa

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

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Philippe Rosio	. Président du Directoire de la SA Foncière INEA . Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan AM . Président du Conseil de surveillance de la SAS PEI
Arline Gaujal-Kempler	. Directeur général et membre du Directoire de la SA Foncière INEA
SIPARI représentée par Monsieur Pierre Adier	En tant que personne physique : • Cogérant de Hexagone France 3 (SARL) • Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation (SCPI) En tant que représentant de personnes morales : • Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Becon (SCI) • Directeur général de CBCF (SAS) • Co-liquidateur de Europolynome (SNC) • Gérant associé de Cariatides de Monceau (SCI) • Administrateur Foncière Atland (SA)
Macif Représentée par Daniel Fruchart	En tant que représentant de personne morale : Censeur de la SA Foncière INEA
Dominique Potier Bassoulet	Néant
Renato Picciotto	First Bank of Miami Shares, Chairman First Bank of Miami, Chairman Kanoba, Administrateur KFL Hôtel SA, Chairman Strader SA, Chairman Lausanne Palace, Chairman Cofis Holding, Vice-Chairman Kompetenz-Med, Administrateur Fransad, Administrateur
Valérie Guillen	Administratrice de Carmila (SIIC – France)
Jean Belmudes	Néant

2.4 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 du Document de référence, il est fait renvoi exprès pour toutes informations à ce sujet au paragraphe 7.4 « rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » page 161 et suiv. du Document de référence.

2.5 Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

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

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018 (ci-après "l'AGM") : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	**Montant maximal**	**Durée de la délégation à compter du 16 mai 2018**
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18e résolution de l'AGM)	70 000 000 € (1)	*26 mois*
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (19e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (25e Résolution de l'AGM)	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)(3)	*26 mois*
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens , immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (20e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (25e résolution de l'AGM)	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis (3)	*26 mois*
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et ce, dans le cadre d'une offre visée à l'article L411-2, II du Code monétaire et financier (21e résolution de l'AGM), dans la limite de 20% du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (25e résolution de l'AGM)	Dans la limite de 20 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	*26 mois*
5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10% de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société, en rémunération d'apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (22e résolution de l'AGM)	Dans la limite de 10% du capital et sous réserve du plafond de 100000000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	*26 mois*
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la société (23e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24e résolution de l'AGM)	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	*26 mois*

(1) En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

(2) Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital immédiates ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées, ne pourra être supérieur à 100 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (26e résolution de l'AGM)

(3) Le montant nominal total maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, avec ou sans droit préférentiel, qui pourraient être décidées ne pourra être supérieur à 100 000 000 € (26e résolution de l'AGM).

2.5.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétences

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018 (ci-après "l'AGM")	Utilisation
1 Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 70 millions d'euros.	*Il n'a pas été usage de cette délégation de compétences*
2 - Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (19e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (25e Résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	*Il n'a pas été fait usage de* cette *délégation de compétences au cours de l'exercice 2018*
3 Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens , immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (20e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (25e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées	*Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences*
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre visée à l'article L411-2,II du Code monétaire et financier (21e résolution de l'AGM), dans la limite de 20% du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (25e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital (avec plafond de 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis)	*Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences*
5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10% de celui-ci, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société, en rémunération d'apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (22e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : dans la limite de 10% du capital (avec plafond de 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis)	*Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences*
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la société (23e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	*Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences*

Il est précisé s'agissant de la délégation de compétence ci-dessus mentionnée au point 2 (19e résolution de l'Assemblée du 16 mai 2018) que le Conseil d'administration du 15 mars 2019, usant de ladite délégation, a approuvé le principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant, prime incluse, compris entre 75 millions d'euros et 125 millions d'euros maximum et a subdélégué au Président directeur général les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et de fixer les modalités définitives de l'augmentation de capital.

Le Président directeur général (usant de cette subdélégation de compétences) a décidé en date du 19 mars 2019 la réalisation d'une augmentation de capital de 124.659.600 euros par émission de 3.196.400 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription, à souscrire et libérer en numéraire, pour un prix de souscription de 39 euros par action nouvelle dont 14,39 euros de valeur nominale et 24,61 euros de prime d'émission (la date prévue d'émission des actions nouvelles étant le 11 avril 2019).

Le Président directeur général (sur subdélégation de compétences précitée) a en date du 11 avril 2019 constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital et les souscriptions entièrement libérées à hauteur de 35 436 828,4 euros de nominal, assorties d'une prime d'émission de 60 604 610,6 euros.

2.5.3 Rapport complémentaire du Conseil d'administration aux actionnaires (article R.225-116 du Code de commerce)

Le rapport complémentaire du Conseil d'administration, établi par ce dernier en prescription de l'article R. 225-116 du Code de commerce, relatif à l'usage que le Conseil a fait des délégations de compétences qui lui ont été consenties par l'Assemblée générale mixte du 16 mai 2018 pour procéder à des augmentations de capital, intervenant ici dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription que le Conseil d'administration a décidé en date du 15 mars 2019 a été mis immédiatement à la disposition des actionnaires, au siège social, dans les délais légaux. Il est également disponible en ligne sur le site internet de la Société : www. fonciere-inea.com (onglet Informations réglementées/Autres) avec le rapport des Commissaires aux comptes y attaché établi en conformité avec les dispositions dudit article, lequel répond également à l'exigence de l'article L. 225-135 (1er alinéa) du Code de commerce. Il y est fait renvoi exprès pour toutes informations utiles.

Le rapport complémentaire du Conseil d'administration sera en application de la loi porté à la connaissance des actionnaires à la plus prochaine assemblée générale convoquée pour le 12 juin 2019.

2.6 Eventuelles 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 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.

2.7 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

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

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

Le mandat d'Administrateur de Valérie Guillen et de Renato Picciotto expire en 2021.

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

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

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

Ce dernier s'appuie d'une part sur un effectif réduit qui lui permet de gagner encore en souplesse et efficacité et d'autre part sur les solides compétences de ses membres.
Rappelons que les deux dirigeants-fondateurs Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler sont des spécialistes incontestés de l'Immobilier d'entreprise coté, tandis que les autres membres, Pierre Adier, Daniel Fruchart, Renato Picciotto, Dominique Potier Bassoulet et Valérie Guillen ont des parcours particulièrement actifs soit dans l'Immobilier Institutionnel soit dans la Finance (y compris internationale) où ils sont reconnus comme des acteurs importants.

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

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 :

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

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

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

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

S'agissant des 4 Administrateurs indépendants :

- Dominique Potier Bassoulet : Le conseil a rappelé que celle-ci exerce des fonctions salariées au sein d'une banque. Il s'est donc assuré que ladite banque, au cours de l'exercice 2018, n'avait conclu aucun prêt bancaire avec Foncière INEA et qu'aucun conflit d'intérêts avec la mission d'expertise du patrimoine, confiée à l'un des services de ladite banque, n'était survenu ou risquait de survenir. Il a indiqué que Dominique Potier Bassoulet s'est engagée, en cas de concurrence à l'investissement avec un fond de ladite banque, à ne pas prendre part au vote lors de la proposition d'investissement soumise au conseil. Il n'a identifié aucune situation de ce type lors de séances du Conseil de l'année écoulée ;

- Valérie Guillen : le Conseil a constaté de facto son indépendance du fait qu'elle ne se trouvait dans aucune des situations visées dans le paragraphe 8.5 du Code AFEP-Medef, susceptibles de remettre en cause la notion « d'indépendance » ;

- Renato Picciotto (représentant une société actionnaire, BANOKA – titulaire à la clôture de l'exercice 2018 – de 17,2 % du capital et de 17,1 % des droits de vote de Foncière INEA) et Daniel Fruchart (représentant permanent d'une société actionnaire, la MACIF, qui est Administrateur de Foncière INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 9,8 % du capital et 12,2 % des droits de vote de Foncière INEA) : le Conseil les a qualifiés d'indépendants aux motifs que :

  - c'est leur expertise personnelle et professionnelle qui leur a valu de siéger au Conseil et non le fait qu'ils représentaient un actionnaire,

- le fait de représenter un actionnaire de Foncière INEA n'a pas entaché leur liberté de jugement, lors des décisions à prendre au sein des réunions du Conseil, qu'ils ont exercée sans contrainte,
- le Conseil n'a pas relevé que l'un et/ou l'autre fussent en position de détenir ou de servir des intérêts privés influençant leur objectivité dans l'exercice de leurs fonctions d'Administrateur,
- aucune situation de conflit d'intérêts avéré ou potentiel (ou de risque de conflit) n'a été identifiée par le Conseil au cours de l'exercice 2018 et consignée dans le procès-verbal y attaché,
- lesdits Administrateurs n'ont de leur côté fait aucune déclaration à la Société d'une situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflits entre l'intérêt social de Foncière INEA et l'intérêt de l'actionnaire que chacun représentait,
- le Conseil n'a pas consigné de décision de leur part lors de la procédure du vote au conseil en violation de l'intérêt social de Foncière INEA,
- les sociétés actionnaires qu'ils représentent n'ont pas conclu de contrat ou de relation d'affaires avec Foncière INEA soumise à la procédure des conventions réglementées et comme telles donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du conseil qui y est attachée.

Les 3 Administrateurs pour lesquels la qualification « d'indépendance » a été exclue sont Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Pierre Adier (représentant la société SIPARI). Les deux premiers assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif de la Société depuis plus de 5 ans et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST laquelle est un fournisseur significatif (contrat de prestations de services) de Foncière INEA. Ces fonctions et qualités excluent la qualification « d'indépendance ». Le troisième est le représentant d'un « banquier significatif de la Société et de son groupe ».

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 et n'est pas concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce) ;
- le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil d'administration (qui reflètent leur expertise personnelle) et les tableaux préconisés par l'AMF sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux, dirigeants exécutifs ou non dirigeants, sont mentionnés dans le rapport de gestion du conseil (incorporé dans le Document de référence concernant l'exercice 2018 aux paragraphes 2.2.1.1 à 2.2.1.2 inclus auxquels il est fait renvoi exprès) ;
- les Administrateurs s'engagent aux termes du Règlement intérieur de la Société (sous le paragraphe 5.6) à respecter les règles limitant les cumuls de mandats visées à l'article 18.2 du Code AFEP-Medef et à l'article L. 225-94-1 du Code de commerce ;
- les dirigeants mandataires sociaux respectent la recommandation de l'article 18 du Code AFEP-Medef sur le plafond des mandats d'Administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au groupe ;
- certains membres du Conseil d'administration de Foncière INEA sont des représentants d'actionnaires (MACIF, Renato Picciotto).

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

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

Foncière INEA déclare n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, par aucun des membres du conseil, au cours de l'exercice 2018. Il n'existe pas, à la connaissance de la Société de conflit d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du comité spécialisé (Comité d'audit), le(s) Censeur(s) et la Direction générale de Foncière INEA.

Par ailleurs, la Société n'a :

- accordé (en 2018) et n'accorde aucun prêt à ces derniers ;
- conclu aucun arrangement ou accord avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration aurait ou a été sélectionné en tant que tel.

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

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration s'impose à tous les Administrateurs (aussi bien aux représentants permanents des personnes morales Administrateurs qu'aux Administrateurs personnes physiques). Il précise les modalités de fonctionnement du conseil et du Comité d'audit (en complément des règles légales, réglementaires et statutaires). Il prévoit notamment la participation aux réunions du conseil par visioconférence ou télécommunication. Il contient un ensemble de règles, principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise, destinées à favoriser la qualité du travail du Conseil, son efficacité et le respect d'une bonne éthique de gouvernance (en fournissant la ligne de conduite à tenir en cas de conflit d'intérêts).

Code de gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

Mission du Comité d'audit

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

Composition du Comité d'audit

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

Rémunération du Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation une rémunération spécifique prélevée sur les jetons de présence destinés aux membres du Conseil d'administration et au comité (votés par les actionnaires) dont la répartition incombe au conseil. Seul le Président du comité a perçu des jetons de présence en 2018 pour un montant de 750 euros, sur une base identique à celle des précédents exercices (il est fait renvoi exprès au paragraphe 2.1.3 page 46 du Document de référence).

Évaluation annuelle du Conseil d'administration et du Comité d'audit

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

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

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

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

Aucun membre n'a jugé insuffisant le nombre de séances du Conseil, estimant au contraire que la durée de chaque séance permettait un examen approfondi des sujets de fond (réflexions stratégiques, suivi et analyse des réalisations, axes prioritaires de développement, arbitrages) dans la perspective des décisions à arrêter. Les informations qui sont communiquées avant la tenue de chaque séance du Conseil ont été qualifiées de complètes et pertinentes pour la phase de préparation des réunions et suffisamment abouties pour y assister avec une base de connaissances utiles dans la prise de décision finale.

Les Administrateurs en ont conclu que ces différents atouts donnaient toutes capacités au Conseil pour répondre aux attentes de ses actionnaires (certains siégeant au conseil).
Le Conseil du 15 mars 2019 a également procédé à la revue de la composition et du fonctionnement du Comité d'audit. Il a déclaré se fonder sur le travail de suivi effectué par le Comité d'audit dans l'examen et le contrôle des conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels de la Société. Il a souligné le rôle efficace du Président Daniel Fruchart et de Dominique Potier-Bassoulet qui interviennent à tout moment jugé nécessaire ou opportun sur les questions touchant à l'efficience des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques au sein de la Société.
Le Conseil est tenu régulièrement informé des vérifications et des suggestions émises par le Comité d'audit. Ses avis et/ou recommandations servent de base pour préparer les réunions et les délibérations du conseil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Proposition de nomination de six nouveaux administrateurs et d'un censeur

Il sera proposé également la nomination de :

- cinq nouveaux administrateurs, Mesdames Alessandra Picciotto Ertan et Cécile de Guillebon ainsi que Monsieur Olivier Le Bougeant et les sociétés Immovalor Gestion (représentée par Jean-Pierre Quatrhomme), ADL Consulting (représentée par Arnault Dumont) et Cargo Investment (représentée par Ferdinand Brunet).
- et d'un nouveau censeur pris en la personne de Monsieur Renato Picciotto qui démissionnerait au préalable de ses fonctions d'Administrateur,

et ce, tous les six, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2022 sur les comptes du dernier exercice clos.

Leurs notices biographiques sont ci-dessous reproduites.

Notices biographiques des six candidats administrateurs ou censeur dont la nomination est soumise à l'Assemblée :

Madame Alessandra Picciotto Ertan (candidate au siège d'administratrice)

Âge : 45 ans

Née le 10 octobre 1973, à Neuilly-sur-Seine

Nationalité et diplôme :

De nationalité française et suisse, Alessandra Picciotto Ertan est diplômée en gestion de fortune et compliance (Genève Series 7, Series 3 et SFA, USNUK) et détient un BA en Economie et Finance (UK).

Références professionnelles :

Madame Alessandra Picciotto Ertan débute en 1997 débute sa carrière de broker à Londres à la Banque d'investissement Donaldson, Lufkin & Jenrette. En 2000, elle rejoint la CBG Compagnie Bancaire (Genève) à Londres puis à Genève en tant que gestionnaire de fortune. Elle devient membre de la Direction Commerciale de la CBG en 2003.

En 2010, elle poursuit sa carrière en gestion de fortune chez Fransad Gestion à Genève (vendue à 100% à la Banque Julius Baer en 2015) et y occupe le poste de Directeur Général jusqu'en avril 2018. Elle décide alors de rejoindre le Family Office familial Cofis SA à Genève en tant que Directeur et administrateur tout en maintenant ses fonctions chez Fransad en tant que Vice-Présidente du Conseil.

Adresse : 101a, route de Florissant, 1231 Conches (GE), Suisse.

Monsieur Arnault Dumont, représentant la société ADL Consulting (candidate au siège d'administrateur)

Âge : 47 ans

Né le 9 septembre 1971, à Bois-Colombes

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Arnault Dumont est titulaire d'un Diplôme d'Expertise Comptable (1999) et d'une Maîtrise des Sciences Techniques Comptables et Financières de l'Université Paris Dauphine (1993).

Références professionnelles :

Monsieur Arnault Dumont a démarré sa carrière dans l'audit d'abord chez Coopers & Lybrand de 1995 à 1999 –date de sa fusion avec Price Waterhouse-, puis chez PriceWaterhouse Coopers de 1999 à 2004 comme Senior Manager en Transaction Services.

Il intégre le groupe Zodiac / Zodiac Aerospace sur la période 2004-2017 :

- 2013 - 2017 : CFO Gabin Interiors (chiffre d'affaires de 1,9 mds€, pour 12 000 salariés) et Deputy CFO Groupe
- 2007 - 2013: CFO Gabin Interiors & Seats (chiffre d'affaires de 2,5 mds€, pour 19 000 salariés)
- 2008- 2010: CFO Zodiac Services (CA de 350 m€, pour 600 personnes)- en parallèle du poste de CFO Gabin Interiors & Seats
- 2004 - 2007 : Responsable M&A Groupe Zodiac

Monsieur Arnault Dumont est depuis 2018 Président du Conseil de surveillance de la société LaTricogne Capital. Il est Gérant (associé unique) de la société ADL Consulting.

Adresse : 6, rue de St Petersbourg 75008 Paris.

Monsieur Ferdinand Brunet, représentant la société Cargo Investment B.V. (candidate au siège d'administrateur)

Âge : 28 ans

Né le 6 novembre 1990, à Paris 75016

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Ferdinand Brunet est diplômé de la Cass Business School de Londres (2014) – MSc Real Estate Investment et de la Boston University (2013) – BSc Business Administration & Finance.

Références professionnelles :

Monsieur Ferdinand Brunet, après avoir effectué des stages chez EY Paris TS (2011/2012) et Crédit Suisse Singapore (2012/2013), intègre chez BNP Paribas London IBD, la Financial Sponsors team (2014-2015).

Il entre chez Patrizia Immobilien AG comme Associate – Responsable transactions immobilières France, Italie & Benelux (2015-2019). Il est Directeur des investissements immobiliers du Family office Cargo Investment B.V. (2017-2019)

Adresse : 76 rue Saint Didier, 75116 Paris.

Monsieur Jean-Pierre Quatrhomme, représentant la société Allianz Value Pierre (candidate au siège d'administrateur)

Âge : 60 ans

Né le 26 septembre 1958 à Paris

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Jean-Pierre Quatrhomme est diplômé de l'Université de Paris XII), titulaire d'un DESS de fiscalité appliquée (1983) sous la direction de M. le professeur Tixier (Droit fiscal interne et international) et d'un DESS de Juriste d'entreprise (1981) sous la direction de M. le professeur Dupichot.

Références professionnelles :

Monsieur Jean-Pierre Quatrhomme a exercé de mai 2007 à février 2012 des fonctions de Directeur du Développement à l'Activité Patrimoine au Pôle Distribution Allianz (qui regroupe la Direction de la Gestion Privée et le département développement des pôles patrimoniaux / responsabilité directe de 20 collaborateurs experts juridiques et ingénieurs financiers et animation de 70 personnes au sein des réseaux salaries et agents, regroupés en pôles patrimoniaux, intervenants en support des agents et des conseillers salariés sur des dossiers supérieurs à 200 000 euros.)
Il est depuis mars 2012 Président Directeur Général de la société de Gestion de Portefeuille Immovalor Gestion, agréée par l'AMF.

Monsieur Jean-Pierre Quatrhomme est par ailleurs :

Membre du Conseil d'Administration de l'ASPIM
Membre de l'Institut des Avocats et Conseils Fiscaux
Professeur Affilié de Skéma Business School.

Adresse : 1 Cours Michelet CS300051 92076 Paris la Défense cedex.

Monsieur Olivier Le Bougeant (candidat au siège d'administrateur)

Âge : 45 ans

Né le 26 avril 1974 à Fécamp

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Olivier Le Bougeant est diplômé de la NEOMA Business School – Programme Grande Ecole 1997et d'un Master en Gestion des Ressources Humaines 1998 (Université de Rouen).

Références professionnelles :

Il a occupé différents postes de management en Gestion des Ressources Humaines :

2000/2005 : Alstom – Vélizy (78) 1998/2000 : BASF – Levallois Perret (92)
2005/2014 : Goodrich/United Technology – Buc (78)/St Marcel (27)/Wolverhampton (Royaume Uni)

Il est Gestionnaire de Patrimoine/Conseil Financier depuis 2014.

Adresse : 22 Doneraile Street Londres SW6 6EN (Royaume-Uni).

Madame Cécile de Guillebon (candidate au siège d'administratrice)

Âge : 57 ans

Née le 11 septembre 1961 à Paris.

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Cécile de Guillebon est diplômée de HEC Promotion 1983, de la Corporte Banking Management Program (1985), de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF) en 2000 et de la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) grade FRICS en 2012.

Références professionnelles :

Elle a occupé différents postes de conseil en immobilier :
2006-2013 : Executive Vice Président, AOS Studley, conseil en immobilier d'entreprise
2004-2006 : Directeur des acquisitions, GE Commercial Finance Real Estate France
1989-2004 : PPR (devenue Kering) : directeur du Développement (fusions & acquisitions) et Directeur des assurances et de l'immobilier
1988-1989 : Marceau Investissements : Equipe M&A de Trianon Finance
1983-1988 : JP Morgan – Paris et New York

A ce jour, elle est Directrice de l'Immobilier et des Services généraux au sein du Groupe Renaul depuis janvier 2013

Adresse : 20 chaussée de la Muette 75016 Paris.

Monsieur Renato Picciotto (candidat au siège de censeur)

Il est précisé que Monsieur Renato Picciotto a démissionné de son mandat d'administrateur avec prise d'effet à une date antérieure à l'assemblée statuant sur sa présente candidature.

Âge : 75 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,
- Administrateur de Fransad Gestion SA (Genève) de 2017 à 2010 et de Cofis Holding SA (Genève) de 2017 à 1998,
- Administrateur de Foncière INEA de mi-2018 à mi-2019.

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

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2018 (EXTRAITS)

Comme indiqué plus haut (en introduction du présent rapport du Conseil d'administration), le rapport RSE n'est plus applicable depuis la mise en place de la déclaration de performance extra-financière (DPE) instaurée par l'article L225-102 du code de commerce (tel que modifié par la loi du 18 octobre 2018) qui l'a remplacé. Foncière INEA ne remplissant pas les seuils déclenchant la publication d'une DPE (tant au niveau individuel que consolidé) en est donc dispensée. Mais la Société souhaite cependant publier des informations justifiant de ses pratiques en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale. Elle a intégré dans son Document de référence un chapitre 1.7 page 17 et suivantes dont sont tirés les extraits objets du présent paragraphe 3. Il est fait renvoi exprès audit chapitre 1.7 pour toutes informations complémentaires.

3.1 Poursuite des actions en faveur d'un immobilier durable

Depuis 2012, Foncière INEA est engagée dans une démarche RSE, convaincue de la contribution d'une telle démarche à sa performance économique et de la pérennisation de la valeur ainsi créée. Nos résultats 2018 confortent cette approche et notre volonté de poursuivre sur ce chemin.
Année après année, nous avons renforcé l'intégration de critères RSE dans notre stratégie, au point que le développement durable en est aujourd'hui l'un des fondements. À preuve, l'Euro PP « Green » de 100 millions d'euros que nous avons émis début 2018. C'était alors le plus important placement privé sous cette forme émis par une entreprise de taille moyenne. Cette ressource est destinée à financer des projets immobiliers « verts » qui répondent à des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Fin 2018, 91 % de l'enveloppe « Green Bond » ont été utilisés pour l'acquisition d'ouvrages de qualité.

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

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

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 sœurs, analystes financiers, banques, investisseurs potentiels, agences de notation ;
- Institutions : collectivités locales (villes, communautés urbaines…), État, organismes de contrôle ;
- Réseaux : associations professionnelles, concurrents, presse spécialisée, ONG.

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

3.3 La vision RSE de Foncière Inéa

« 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 Être acteur de l'immobilier de bureaux durable en régions

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

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

Acquérir des immeubles neufs

En 2018, les investissements de Foncière INEA s'élèvent au total à près de 118 millions d'euros. Cela représente 48 000 m² répartis entre dix immeubles.

Acquisitions 2018	Typologie	Surface (m²)	Normes environnementales
Portes du Rhône à Lyon	Bureaux	4 136	aucune
Innovespace à Taverny	Activité	6 027	na (activité)
Hub'Side à Vitrolles	Bureaux	3 703	Osmoz/E+C- / RT 2012
Limonest à Lyon	Bureaux	2 634	aucune
Vision à Strasbourg	Bureaux	5 235	HQE Excellent/ RT 2012 – 40 %
Well'Com à Nantes	Bureaux	8 403	RT 2012
Innovespace T1 à Romainville	Activité	5 099	Na (activité)
Presqu'île à Grenoble	Bureaux	4 354	RT 2012 – 20 %
Dargoire à Lyon	Bureaux	4 750	RT 2012
Hyperion à Bordeaux	Bureaux	3 662	RT 2012
TOTAL		**48 003**	

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

Résultat 2018 : 87 % de l'enveloppe investie porte sur des immeubles qui ont moins de 10 ans, soit huit acquisitions sur dix. Les deux exceptions sont Les Portes du Rhône à Lyon, un actif « sécurisé » (entièrement loué lors de son entrée dans le patrimoine) et Limonest, à Lyon également, acquis pour ses potentialités de développement. Par ailleurs, 92 % des bâtiments acquis en 2018 respectent a minima la réglementation thermique RT 2005.

Maintenir un niveau élevé de labélisation « construction » du patrimoine

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



La part du patrimoine de bureaux qui respecte a minima la consommation énergétique théorique imposée par la dernière réglementation thermique en vigueur (RT 2012 avec une consommation de 50 kWhep/m²/an) est près de 60 %. Elle regroupe les actifs labellisés BBC, RT 2012, BEPOS et E+C-).

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

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

Un « Green Bond » pour financer une croissance verte

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

Parmi les ouvrages financés en totalité par le « Green Bond » – sa quote-part dans l'Euro PP s'élève à 11,6 % –, le presqu'île à Grenoble, acquis en 2018 et achevé en décembre de la même année. S'il a été éligible, c'est notamment parce que ce bâtiment de 4 354 m2 a été certifié BREEAM Construction niveau Very Good à sa livraison, qu'il répond à la RT 2012 – 20 % et qu'il est situé à proximité d'une station de bus, ce qui contribue à la qualité de vie de ses occupants.

Autre opération concernée par ce type de financement, le Monticelli (2 586 m2) à Marseille. Sa quote-part dans l'Euro PP est de 8 %. Livré en mars 2018, cet immeuble est situé dans le prolongement du quartier d'affaires Euroméditerranée. Entre autres atouts, qui ont permis de le financer à 100 % par le « Green Bond », il possède une terrasse avec vue sur mer, pour le plus grand confort de ses occupants, et respecte la réglementation RT 2012 – 25 % grâce à une isolation renforcée, à des vitrages à contrôle solaire et à une climatisation en détente directe. De surcroît, il a été certifié BREEAM In-Use niveau Very Good.

Le Hub'Side à Vitrolles, un immeuble nouvelle génération

L'acquisition du Hub'Side à Vitrolles illustre la volonté de Foncière INEA de bâtir un portefeuille immobilier durable, aux performances – environnementales notamment – élevées. Cet immeuble de 3 765 m2 en cours de construction sera un bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone (E+C-) et labélisé Osmoz. Autrement dit, il produira plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme et affichera une faible empreinte carbone tout au long de son cycle de vie (label E+C-). De plus, avec la démarche Osmoz, centrée sur six enjeux sociétaux majeurs, comme l'équilibre vie privée/vie professionnelle, l'hygiène de vie ou la santé environnementale, il favorisera le bien-être de ses occupants et améliorera la performance RSE des organisations.

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

a) Mesurer la consommation énergétique des immeubles

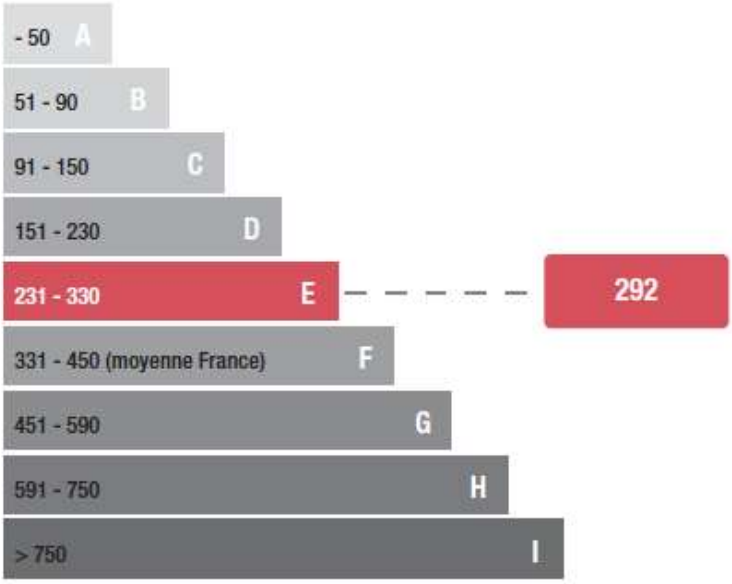
C'était un engagement. Depuis qu'elle a lancé sa démarche RSE en 2012, Foncière INEA contrôle la consommation énergétique de son patrimoine immobilier. L'objectif est double : vérifier que les actions engagées afin d'optimiser cette consommation portent leurs fruits, et repérer et réparer d'éventuels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

81 % en 2017 et 71 % en 2016. Cette progression témoigne de la collaboration grandissante des locataires.

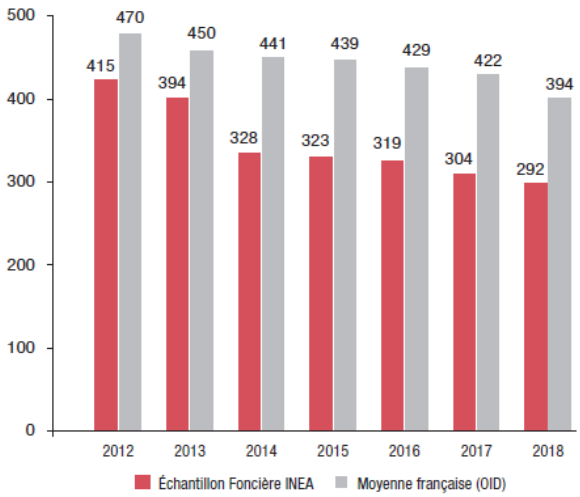
Consommation en énergie primaire

Rappel : l'énergie primaire est l'énergie disponible dans l'environnement et directement exploitable sans transformation (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides, rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires). La consommation
en énergie primaire du patrimoine immobilier de Foncière INEA en 2018 s'élève à 292 kWhep/m2/an, en constante baisse depuis 2012 (- 30 %). Cette performance est inférieure de 26 % à la consommation moyenne française (394 kWhep/m2/an) calculée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

CONSOMMATION D'ÉNERGIE EN 2018 (kWhep/m²/an)



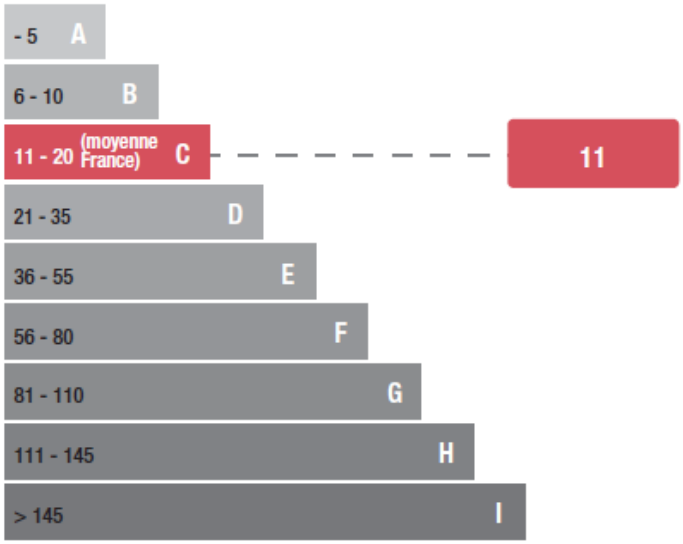
ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE (KWHEP/M²/AN)



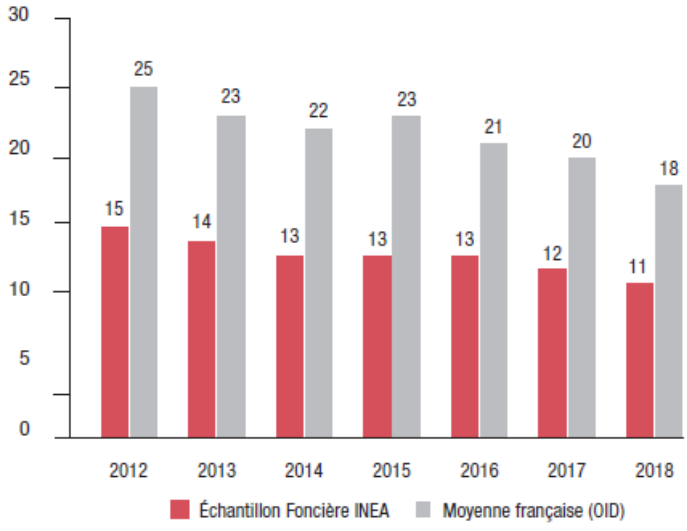
Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du parc immobilier de Foncière INEA en 2018 atteignent 11 kg eq CO_2/m². En baisse régulière depuis 2012 (- 27 %), elles sont inférieures de 39 % aux émissions de GES moyennes françaises (OID).

ÉMISSION DE CARBONE EN 2018 (kg eq CO /m²)



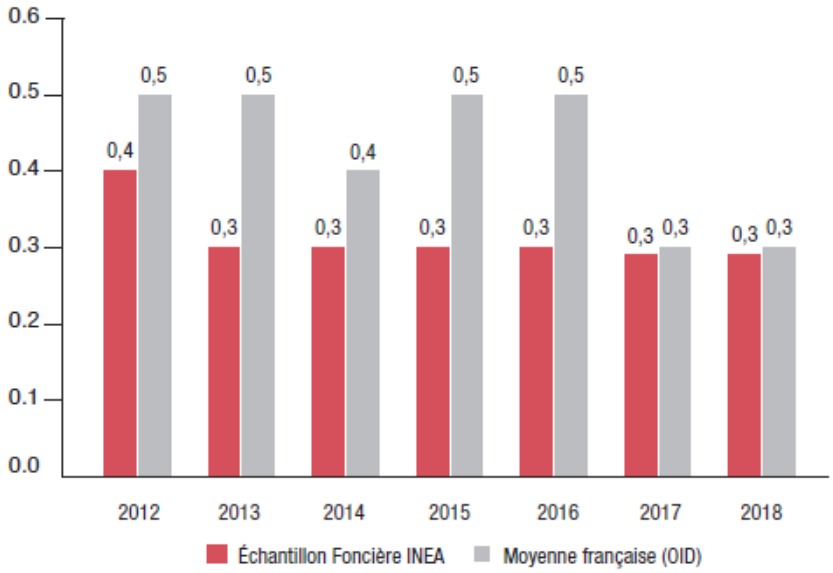
ÉVOLUTION COMPARÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG EQ CO /M²/AN)



Consommation d'eau

La consommation d'eau du parc immobilier de Foncière INEA en 2018 se monte à 0,3 m³/m²/an, un niveau parfaitement stable par rapport à celui des années précédentes et égal à la consommation moyenne nationale, calculée par l'OID à partir des données transmises par les entités adhérentes.

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



RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

	Référence GRI CRESS – EPRA	Unité	Variation 2018/2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ÉNERGIE										
Consommation en énergie primaire		kWh EP/m²	- 30 %	415	394	328	323	319	304	292
Consommation en énergie finale	EN 3 & 4	kWh EF		12 027 917	10 286 818	13 397 343	16 637 617	16 194 206	15 584 570	19 540 944
dont énergie fossile	EN 3	kWh EF		na	na	52 817	432 360	664 866	406 718	293 110
dont électricité	EN 4	kWh EF		na	na	10 625 566	13 677 257	13 524 340	14 165 547	17 233 459
dont réseau urbain	EN 4	kWh EF		na	na	2 718 960	2 528 000	2 005 000	1 012 305	2 014 375
par m²	CRE 1	kWh EF/m²	- 24 %	161	155	146	140	138	125	122
GES (gaz à effet de serre)										
Émissions totales (GRI)	EN 16	t CO_2		1 109	945	1 215	1 565	1 526	1 458	1 770
dont directes	EN 16	t CO_2		11	9	11	92	142	71	126
dont indirectes	EN 16	t CO_2		1 098	936	1 204	1 473	1 384	1 387	1 644
par m²	EN 8	kg eq CO_2/m²	- 27 %	15	14	13	13	13	12	11
EAU										
Consommation totale (m³)	EN 8	m³		28 035	19 004	25 383	33 770	31 904	35 965	45 605
en m³/m²	CRE 2	m³/m²	- 30 %	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
par personne	CRE 3	m³/pers	- 17 %	6,5	5,1	5,8	5,6	5,5	5,6	5,4

b) Automatiser le process de mesure

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

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

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

Objectif : équiper les immeubles de bureaux entrant en portefeuille d'un système de télé-relève.
Résultat 2018 : Tous les immeubles de bureaux entrés en portefeuille en 2018 ont été équipés d'un système de télé-relève. Les autres immeubles de bureaux déjà en patrimoine à fin 2017 ont été équipés en fonction des contraintes et des pratiques des locataires.
Engagement 2019 : Étendre l'installation d'un système de télé-relève au patrimoine activités.
« Grâce aux capteurs qu'IQSpot a installé sur les compteurs d'eau et d'électricité des immeubles de Foncière INEA que je gère dans la région bordelaise et à la plateforme sur laquelle sont renvoyées les données de consommation, je peux surveiller en permanence le fonctionnement des bâtiments et détecter rapidement les dysfonctionnements. Je vérifie ainsi que la consommation d'eau est nulle lorsque l'immeuble n'est pas occupé, c'est-à-dire la nuit et le week-end. Par ailleurs, je paramètre des alertes sur le tableau de bord IQSpot. Si le niveau de consommation que j'ai fixé est dépassé, je reçois une alerte et déclenche aussitôt le déplacement d'un plombier sur site. Souvent, il s'agit d'un problème de chasse d'eau, mais cela peut être aussi une fuite ou un robinet qui a été mal fermé. Pour ce qui est des consommations d'électricité, la solution IQSpot nous aide notamment à ajuster le niveau de puissance électrique appelée déterminé dans le contrat. Si, au final, on constate que le niveau fixé est trop important, on ajuste le contrat, ce qui a pour effet dans ce cas de réduire le montant de l'abonnement. IQSpot est vraiment un très bel outil de suivi qui permet de faire des économies rapidement. »
(Marthe Salbreux, SOLARIS Gestion – gestionnaire technique d'immeubles de Foncière INEA)

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

Foncière INEA s'est engagée en 2015 dans une démarche de certification de ses immeubles en exploitation, en retenant le label anglais BREEAM In-Use. Certification environnementale de référence au niveau international, ce label est attribué après examen d'une dizaine de thématiques (énergie, confort, transport…). Il atteste d'une démarche de développement durable par le respect de l'environnement et l'assurance du confort des usagers d'un bâtiment. Une démarche d'autant plus pertinente si elle s'applique à des ouvrages ne bénéficiant pas de certification « construction ».

L'objectif de Foncière INEA en la matière est d'une part de certifier les immeubles qui ne le sont pas encore et d'autre part de faire progresser les bâtiments déjà labélisés dans l'échelle de notation. Elle accroît donc régulièrement la part de son patrimoine de bureaux certifié. À la fin 2018, treize de ses ouvrages étaient certifiés BREEAM In-Use, soit une surface de 46 320 m2. L'un d'entre eux l'est avec un niveau Excellent (le Mistral à Montpellier).

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



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

d) Réaliser des audits énergétiques et thermiques

Foncière INEA dispose de différents outils pour analyser la performance de ses immeubles. L'audit énergétique et thermique est l'un d'entre eux. À la livraison, la Société s'assure auprès du promoteur que le bâtiment respecte bien la norme ou la certification visées. Et, en cours d'exploitation, si un dysfonctionnement est constaté, elle diligente un audit afin d'en déterminer l'origine et de mener les actions nécessaires pour retrouver une situation normale.
Objectif : réaliser un audit énergétique et thermique en cas d'anomalie constatée.
Résultat 2018 : des audits ont été réalisés sur le Luminis à Saint-Étienne (qualité de l'air), le Sunway à Lyon (audit énergétique) et Enora Park à Pessac. Dans ce dernier cas, l'audit a été mené après qu'il a été constaté une anomalie au niveau de la consommation électrique. Il a permis non seulement d'en trouver l'origine, mais aussi d'améliorer les débits d'air.

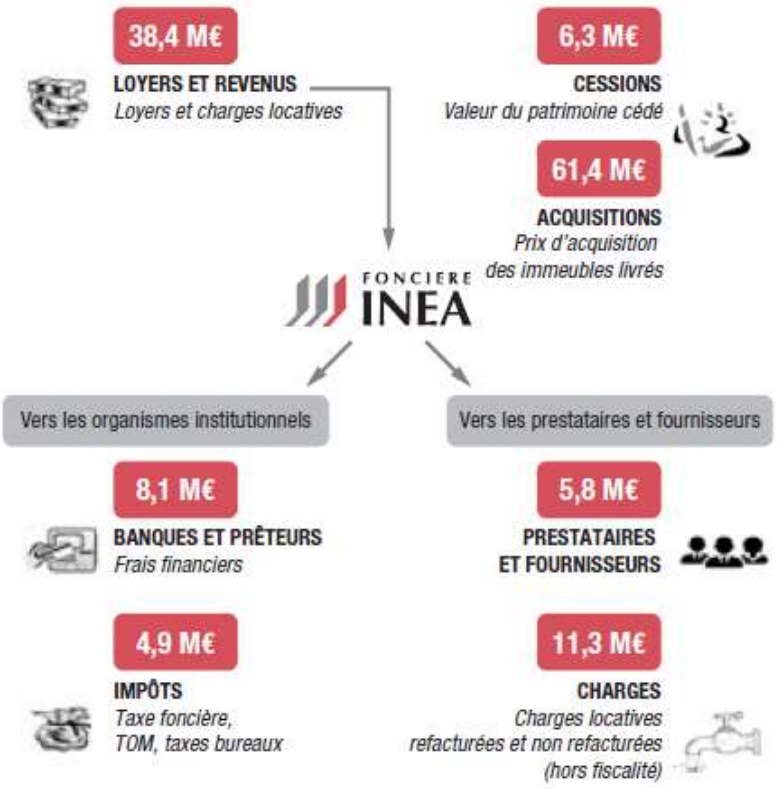
e) Vérification des équipements

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

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

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

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



a) Investir dans les principales métropoles régionales

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

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

b) Contribuer à la revalorisation des espaces urbains

Vitrolles CAP Horizon
Avec la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cap Horizon, créée en 2013, la ville de Vitrolles souhaite reconquérir un espace économique à enjeu stratégique. Comme l'indique son rapport de présentation, ce projet de renouvellement urbain et de restructuration d'un secteur vise plusieurs objectifs : offrir des opportunités foncières pour le développement économique, réconcilier la ville avec ses espaces d'activités et intégrer les conditions d'une mobilité urbaine dans un secteur à haut potentiel. Vitrolles CAP Horizon s'inscrit dans le cadre plus général du projet Henri Fabre, pilotée par l'État avec les acteurs des filières aéronautique, énergétique, navale et biomédicale très présentes dans la zone concernée. L'immeuble Hub'Side, acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) par Foncière INEA en juin 2018, devrait être le premier projet à sortir de terre sur la ZAC en juin 2019. Ce bâtiment de nouvelle génération offre une surface utile de 3 700 m2 et sera très performant sur le plan énergétique.

La Cartoucherie à Toulouse
La ville de Toulouse a lancé en 2011 le chantier de la Cartoucherie, avec l'ambition de transformer ce quartier de 33 hectares – un site qui appartenait autrefois au ministère de la Défense – en un nouveau centre urbain sur la rive gauche de la Garonne. À l'issue de ce projet d'aménagement, l'éco-quartier comptera 3 500 logements, 7 000 m2 de commerces de proximité, 78 000 m2 de bureaux et d'activités, 15 000 m2 d'équipements publics et deux hectares d'espaces naturels. La fin des travaux, incluant la transformation de deux halles qui datent de 2017 en un tiers-lieu (endroit d'un nouveau genre mêlant coworking, restauration, sport, culture…), est attendue pour 2025. Parmi les nouvelles surfaces de bureaux et d'activités de la Cartoucherie, les quelque 3 000 m2 de l'Éclat. Cet immeuble en R+5, acquis par Foncière INEA, est certifié HQE (Haute Qualité Environnementale). Il illustre sa volonté de contribuer à l'animation de ce nouveau quartier.

c) Tisser un relationnel avec les collectivités locales

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

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

3.5 Méthodologie

Les indicateurs présentés ont été sélectionnés sur la base des impacts environnementaux significatifs pour les activités de Foncière INEA et des pratiques générales en termes d'information environnementale : consommation totale, énergie primaire, émission de gaz à effet de serre, etc. Pour certains d'entre eux, la correspondance avec les référentiels de la Global Reporting Initiative (GRI) est indiquée.

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

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

4. FACTEURS DE RISQUES

Foncière INEA, conformément à ses obligations, a procédé au titre de l'exercice 2018 à une revue des risques qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs).
Elle considère qu'il n'y a pas de risque significatif hormis ceux qui sont mentionnés ci-dessous et indiqués sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 figurant en page 89 et suiv. du Document de référence à laquelle il est fait renvoi exprès, sachant qu'il peut exister des risques inconnus à la date des présentes ou dont la survenance n'est pas jugée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités de la Société, sa situation financière, ses résultats, le cours du titre et plus généralement sur le Groupe.

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

- risques opérationnels et environnementaux principalement inhérents à l'environnement économique dans lequel elle évolue ;
- risques réglementaires, juridiques et fiscaux relatifs à l'ensemble des risques découlant des réglementations attachées aux activités de la Société ;
- risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA (avec aussi une mention page 38 sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique comme le requiert le nouvel article L. 225-100-1 4° du Code de commerce bien que ce risque ne soit pas significatif au regard des activités de la Société).

Cette présentation est le résultat de sa revue complète (qu'elle renouvelle chaque année).

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

4.1. Risques opérationnels et environnementaux

Risques liés à l'environnement économique

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

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

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

Par ailleurs, la Société a toujours veillé à ce qu'aucun contrat de location ne représente à lui seul plus de 5 % des revenus locatifs attendus annualisés, ce qui exclut tout risque de dépendance à l'égard d'un locataire. Les biens offerts à la location sont pour la plupart des actifs immobiliers neufs, répondant aux meilleurs standards environnementaux. Ils sont implantés pour la plupart dans des zones où la demande locative s'exprime (centres-villes ou zones tertiaires établies ou en fort développement dans les principales métropoles régionales).

Enfin lorsque la Société prend position sur des immeubles à construire et à commercialiser (VEFA peu ou partiellement commercialisées), elle négocie la plupart du temps auprès des promoteurs des garanties locatives visant à couvrir sur une période déterminée (majoritairement 12 mois) l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non-commercialisation de l'immeuble à sa livraison.

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

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

Ils sont cependant maîtrisés du fait de :

- la politique d'investissement mise en œuvre par Foncière INEA dès l'origine, principalement axée sur le secteur de l'immobilier de bureaux qui constitue la catégorie d'actifs immobiliers la plus résiliente et la plus plébiscitée par les investisseurs (cf. partie Marché page 13 du Document de référence) ;
- la pertinence du positionnement immobilier de Foncière INEA avec une double orientation : le renforcement de sa position dans les plus grandes métropoles régionales à forte vitalité économique (Lyon, Nantes, Bordeaux, Marseille, Toulouse) et l'investissement dans des immeubles neufs, qui sont toujours les plus plébiscités par les locataires ;
- le choix de Foncière INEA de signer ses baux avec des partenaires opérant dans des secteurs d'activité différents les uns des autres (une vingtaine à ce jour).

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

Risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier

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

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

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

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

Le périmètre expertisé au 31 décembre 2018 et la méthodologie utilisée par les évaluateurs immobiliers sont décrits dans le rapport condensé des experts qui figure page 166 et suiv. au paragraphe 8.3 du Document de référence (auquel il est fait renvoi exprès) Signalons toutefois que si la Société ne peut pas garantir que ces expertises (qui sont des estimations) reflètent à tout moment la valeur de marché exacte des immeubles (faute de pouvoir elle-même garantir la stabilité du marché), elle peut confirmer que :

- les experts missionnés s'appuient sur des équipes expérimentées qui disposent d'une connaissance approfondie et actualisée des références du marché tant en terme de valeur que de revenus générés par les immeubles et taux de rendement attachés,

- le patrimoine immobilier de la Société, en amélioration constante en termes de standards environnementaux et de prestations haut de gamme pour le confort et la qualité de vie, constitue un bloc qui devrait résister, en cas de période de crise, sans pénalisation des résultats de la Société,
- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 77 points de base et de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

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

La Société ne peut certes pas exclure un risque de dépendance lié (I) au contrat de management et de gestion administrative conclu entre Foncière INEA et la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, reconduit pour la deuxième fois le 1er janvier 2019 pour 5 ans, (II) au contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs conclu entre Foncière INEA, Foncière de Bagan et la société Bagan AM reconduit en mars 2019 pour 2 ans.
La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces contrats est susceptible d'intervenir avant fin décembre 2023 (pour GEST) et fin mars 2021 (pour Bagan AM). Foncière INEA, en cas de résiliation pour manquement de l'une ou l'autre des parties contractantes ou en cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, supportera des coûts supplémentaires de remplacement/formation de prestataires de services de substitution/ou de mise en place en interne d'une équipe assurant lesdites prestations. Le cas échéant, elle pourra en outre subir d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la valeur de son patrimoine avec des actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers

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

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

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

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

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

De même, toute irrégularité commise dans l'application desdites réglementations pourrait exposer la Société aux pénalités susceptibles d'être encourues, ce qui pourrait impacter de manière négative les résultats de Foncière INEA (sa situation financière, voire son image).
Ces risques sont cependant atténués du fait que la Société s'appuie sur des équipes aguerries dans leur secteur d'activité capables d'alerter la Société sur toute évolution des dispositions réglementaires applicables et le cas échéant de lui indiquer les mesures nouvelles prescrites par celles-ci. Foncière INEA s'efforce d'assurer une veille des textes en vigueur et d'anticiper les mesures législatives susceptibles d'impacter ses activités.

S'agissant du risque immobilier, rappelons que la stratégie de Foncière INEA consiste à acquérir la plupart de ses immeubles dans le secteur « du neuf », en signant avec des promoteurs de premier plan des contrats la prémunissant des risques de construction pendant et après les travaux (retards de livraison, malfaçons, surcoûts, etc.) via des polices d'assurance construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages » et des Garanties de type « Parfait Achèvement » et « Décennale ».

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

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

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

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

Risques fiscaux

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

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

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

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

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

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

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

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

   En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice (à défaut, la sortie à la fin de l'exercice est définitive). Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sauf les plus-values immobilières qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats, taxées au taux de 19 %. Le

retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise, les plus-values latentes sur les actifs immobiliers étant toutefois soumises à l'IS au taux réduit de 19 %, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes. Si le seuil de 60 % devait être dépassé une nouvelle fois au cours de ces périodes, la sortie du régime serait définitive ;

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

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

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

Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ils sont induits par les mesures particulières mentionnées au paragraphe relatif aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC (paragraphe 4.2 aux alinéas a) et b) ci-dessus page 58 des présentes).

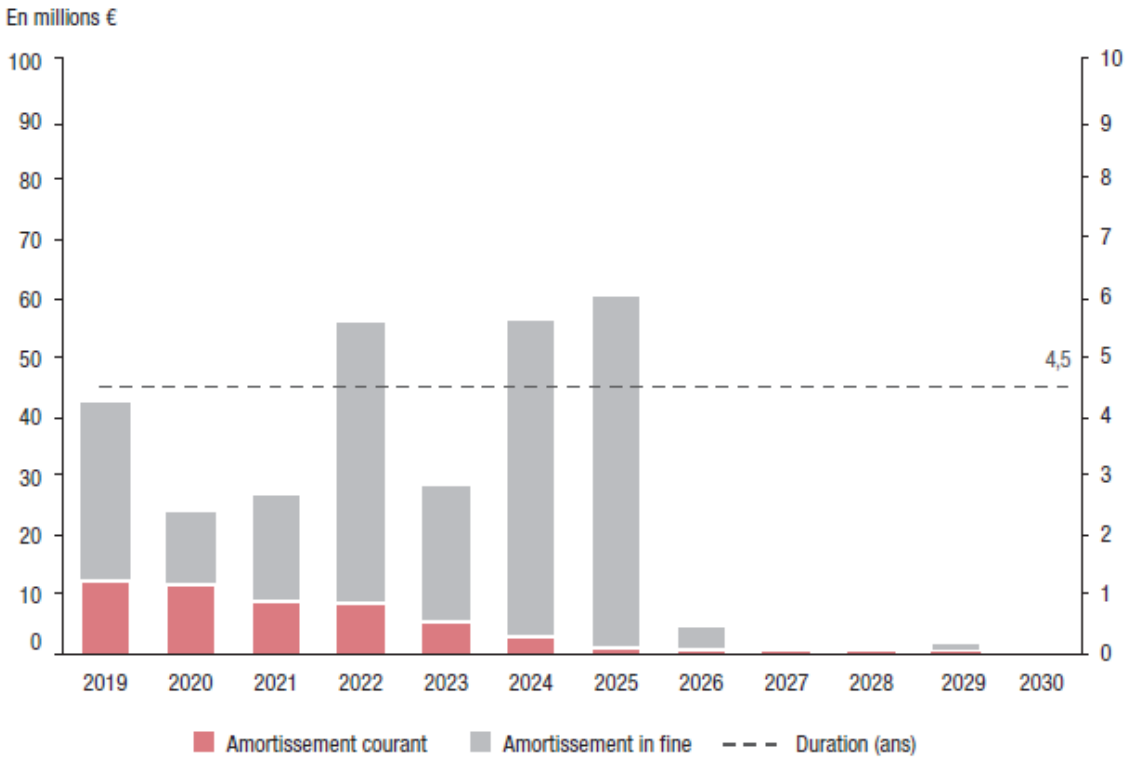
4.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières

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 2018 page 89 du Document de Référence ;
- aux notes 2.2.9 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2018 précités figurant en page respectivement 86 et 103 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 2018 figurant en page 104 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 2018, il n'existe pas d'échéance significative de remboursement avant celle du mois de juin 2019 correspondant au remboursement de l'emprunt obligataire décrit page 105 du Document de Référence.

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIREE



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

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

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

4.4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

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

En faisant l'acquisition d'immeubles neufs, Foncière INEA accepte le risque que comporte l'innovation technique, désireuse avant tout de bénéficier des derniers procédés de construction et de conception intégrant les impératifs de réduction de l'empreinte carbone et de frugalité énergétique.
La livraison de ces nouveaux immeubles permet ainsi d'influencer positivement la trajectoire carbone globale du portefeuille de Foncière INEA. Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au paragraphe 1.7 page 17 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 une politique de couverture des risques au travers du programme d'assurance souscrit par Foncière INEA. Cette dernière a conclu des contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès d'une compagnie d'assurance de premier plan – AXA – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème). Ces contrats garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers, dans la limite de 3 ans). Au titre des dommages aux biens et terrorisme, les actifs du portefeuille sont assurés (pour la majorité d'entre eux) en valeur de reconstruction à neuf.

La Société est également assurée au titre de sa responsabilité civile (susceptible d'être mise en jeu en tant que (co)propriétaire).

Foncière INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru. Il est à noter que la Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée en 2018

5. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR FONCIERE INEA AU COURS DE L'EXERCICE 2018 RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

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

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

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

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

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

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

GEST fournit en outre à la Société, pour permettre à cette dernière de compléter ses opérations de contrôle interne, des informations sur les principaux indicateurs clés tels qu'activité commerciale, patrimoine immobilier (état descriptif, acquisitions/cessions, locations et travaux), endettement financier de la Société (état, propositions d'optimisations possibles, négociations en cours) et des états de suivi sur les thématiques ci-dessous :

- les frais généraux (refonte des états de suivi et d'analyse par nature) ;

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

Dans le cadre du processus budgétaire, il est fait usage d'outils spécifiques tels que des logiciels de gestion de la dette et de modélisation du patrimoine.
À la suite de ses actions de contrôle qui tiennent compte des éventuelles problématiques et des décisions prioritaires de la Société en matière d'investissements, désinvestissements, perspectives de croissance, contentieux éventuels, la Direction générale de Foncière INEA est en mesure d'établir avant la clôture de l'exercice en cours un budget initial pour l'année suivante et un budget révisé pour l'année en cours (ces deux budgets étant présentés au Conseil d'administration).

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

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

Sur le plan de l'enregistrement comptable des flux attachés aux opérations de la Société, celui-ci est effectué par un cabinet d'expertise comptable (externe à la Société) indépendant dont l'équipe dédiée à Foncière INEA saisit les données telles qu'elles sont transmises par la Société et opère les traitements comptables dans le strict respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur. Il veille au suivi des normes comptables (à leur évolution éventuelle) et aux recommandations AMF en la matière afin de respecter et appliquer l'ensemble des réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.
Le cabinet comptable, chargé de l'édition des comptes sociaux et consolidés annuels de Foncière INEA, travaille en contact permanent avec la Direction générale, les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit.

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

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

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

Les projets de comptes annuels consolidés et sociaux sont remis avec leurs annexes aux dirigeants et aux membres du Comité d'audit, avant la séance du Conseil d'administration appelé à statuer sur lesdits comptes.
Le Comité d'audit intervient à son tour dans le processus de gestion des risques et de contrôle interne dans le domaine comptable et financier qui relève plus particulièrement de sa mission légale. C'est donc un acteur important qui effectue sa revue des états financiers avant la séance du conseil d'arrêté des comptes annuels (sociaux et consolidés) et avant la séance d'arrêté des comptes semestriels, dans la perspective de délivrer son visa au Conseil d'administration à leur sujet, complété de toute recommandation pour améliorer tel point de contrôle.

À cette fin, il reçoit tous les documents et informations nécessaires pour effectuer son audit préparatoire aux séances du conseil et s'entretient avec les Commissaires aux comptes. Il reçoit de ces derniers (comme le prévoit l'article L. 8 23-16 du Code de commerce) un rapport complémentaire (qui lui est exclusivement destiné), portant à sa connaissance les principaux risques d'audit identifiés et les réponses apportées par les procédures d'audit, ainsi que les déficiences significatives qui auraient pu être détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable. Ce document est une base utile pour renforcer ses propres points de contrôle. Rappelons que dans ses investigations, le Comité d'audit s'appuie sur le « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » (mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010 – le « Guide »). En pointant la liste des principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne (visés dans le Guide), le Comité d'audit s'assure, au regard des pratiques de la Société, que les principales situations susceptibles d'affecter de manière significative la réalisation des objectifs fixés sont identifiées et intégrées aux processus décisionnels de la Société. Il vérifie l'occurrence des risques les plus significatifs pour la Société et, en cas de risque volontairement pris, contrôle qu'il soit réfléchi, mesuré et accompagné (s'il survient) d'un plan d'actions correctrices.

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

Le Comité d'audit a vérifié que l'ensemble de la communication financière de la Société était bien publié sur le site internet de la Société au titre au moins des 5 dernières années (en application de la réglementation en vigueur).
Par ailleurs, les comptes de Foncière INEA sont audités par un collège de Commissaires aux comptes (issus de cabinets d'audit de premier plan).

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

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

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

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

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

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

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

À l'occasion de ses diligences sur les comptes de l'exercice 2018 (effectuées dans des délais satisfaisants et en tous cas préalables à la communication au marché des résultats et des comptes) le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) au titre de l'exercice 2018 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.
Foncière INEA déclare en outre, du chef de l'exercice clos le 31 décembre 2018, n'avoir pas eu à déplorer de fraude ou d'irrégularité comptable et rester concentrée pour l'exercice en cours (comme précédemment) sur la sécurisation de son dispositif de contrôle interne, dans la perspective d'extraire des états comptables et financiers fournissant des informations financières fiables qui donnent une image fidèle des résultats de la Société et de sa réelle situation économique.

Elle rappelle cependant que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue (et ce, en raison des limites inhérentes à tout processus liés notamment aux incertitudes du monde extérieur, à des défaillances techniques ou humaines…) que la Société atteindra les objectifs fixés et parviendra à éliminer définitivement tous risques.

6. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

6.1 Capital actuel

À la date de dépôt du présent Document de référence (exercice 2018), le capital social de la Société est fixé à 86 242 982,62 euros. Il est divisé en 5 993 258 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

6.2 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 au titre de l'exercice 2018.

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

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

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

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

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

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

6.4 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

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

Cette autorisation permettra au Conseil de faire acheter (dans les limites susvisées) par la Société ses propres actions, à quelque moment que ce soit (en fonction de son programme de rachat d'actions dans le cadre de son contrat de liquidité et des opportunités susceptibles de se présenter), et ce, à un prix d'achat maximum (hors frais) de 50 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

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

Au cours de l'exercice 2018, les rachats d'actions sont intervenus (dans le cadre de l'autorisation donnée au conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 16 mai 2018) au travers d'un programme de rachats d'actions via un contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel pour un forfait annuel d'un montant de 40 000 euros (identique à celui de l'année 2017) : 31 697 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune) ont été achetées à un cours moyen de 39,370 6 euros et 22 062 titres ont été vendus à un cours moyen de 39,673 1 euros.

35 210 actions étaient inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2018 (montant de 401 766 euros).

6.5 Bilan annuel 2018 du contrat de liquidité

Le bilan annuel au 31 décembre 2018 (après Bourse) du contrat de liquidité fait ressortir les moyens suivants :

- 35.210 actions Foncière INEA ;
- 401.766 euros.

Le bilan semestriel dudit contrat au 30 juin 2018 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :
- 27.890 actions Foncière INEA ;
- 690.832 euros.

6.6 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 :

- l'existence d'un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire ;
- l'existence de différentes délégations de compétence (conférées au Conseil par l'Assemblée générale du 16 mai 2018 en cours de validité et expirant en juillet 2020) n'ont pas encore été utilisées mais pourraient l'être (comme indiqué aux paragraphes 6.2.4.1. et 6.2.4.2 du Document de référence), conférant la possibilité au Conseil d'administration de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription pour un montant global maximum au nominal de 100 000 000 euros (100 000 000 euros pour le montant nominal des titres de créances émis), sauf 70 000 000 euros pour les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission etc. ;
- la clause de « remboursement anticipé en cas de changement de contrôle » figurant dans les dispositions des emprunts obligataires ci- dessous :
  - emprunt obligataire (émis par la Société le 26 juin 2013 pour un montant total de 30 300 000 euros), étant toutefois précisé que cet emprunt arrive à échéance le 26 juin 2019,
  - l'Euro PP « Green » (émis par la Société en février 2018) notamment sous la forme de deux emprunts obligataires (via l'émission d'obligations au porteur) l'un d'un montant de 30,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2024 et l'autre d'un montant de 34,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2025 ;
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration (par l'Assemblée du 16 mai 2018) en cours de validité jusqu'en novembre 2019 lui permettant de procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d'achat de 50 euros hors frais) ;

- le versement potentiel d'une indemnité à la charge de Foncière INEA (dans les conditions visées au paragraphe 8.2 « Contrats importants » page 164 du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès) prévue dans le contrat de prestations de services signé avec la société GEST et dans le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs co-signé avec la société Bagan AM ; l'existence, aux termes des emprunts bancaires signés par la Société, de clauses contractuelles (usuelles) résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- la présence, au sein du pacte d'actionnaires du 16 décembre 2009 passé entre Foncière INEA et certains actionnaires de la société Foncière de Bagan (dans le cadre du co-investissement initial de Foncière de Bagan avec Foncière INEA), de clauses usuelles de droit de préemption, sortie conjointe, obligation de cession en cas de cession d'actions de cette société à un tiers non-actionnaire ;
- l'existence de clauses usuelles de droits de préemption dans le pacte d'actionnaires (signé à la date de l'admission des actions sur le marché Euronext de Nyse Euronext) entre certains actionnaires de Foncière INEA (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous le n° 207C1080).

6.7 Actionnariat

6.7.1 Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2018

À la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement notable au sein de l'actionnariat de Foncière INEA au cours de l'exercice 2018, autre que le retrait d'un actionnaire historique (MM Puccini qui a cédé l'intégralité de sa participation à trois family offices et aux deux dirigeants fondateurs).

6.7.2 Principaux actionnaires

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

Au 31 décembre 2018, le capital social de la Société est fixé à 86 242 982,62 euros, divisé en en 5 993 258 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 5 993 258 actions sont attachés 9 369 892 droits de vote théoriques (dont 35 210 actions auto-détenues au 31 décembre 2018), sans application par ailleurs du plafonnement statutaire (attaché aux droits de vote) de 20 % par actionnaire).

Les droits de vote exerçables attachés aux 5 993 258 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 35 210 actions auto-détenues au 31 décembre 2018, privées du droit de vote selon la loi et compte tenu le cas échéant de l'application du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire) ressortent au 31 décembre 2018 à 9 334 682.

31/12/2018	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG*	% en droits de vote exerçables
BANOKA	1 033 187	17,2 %	1 604 982	17,1 %	1 604 982	17,1 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
CONCERT BANOKA/FEDORA	**1 789 955**	**29,8 %**	**2 740 436**	**29,2 %**	**2 740 436**	**29,2 %**
GEST	577 120	9,6 %	1 075 240	11,5 %	1 075 240	11,5 %
GEST INVEST	521 915	8,7 %	521 915	5,6 %	521 915	5,6 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	**1 099 035**	**18,3 %**	**1 597 155**	**17,1%**	**1 597 155**	**17,1%**
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 582 779	16,9 %	1 582 779	16,9 %
MACIF	586 958	9,8 %	1 143 355	12,2 %	1 143 355	12,2 %
SOUS-TOTAL	**4 288 491**	**71,5 %**	**7 063 725**	**75,4 %**	**7 063 725**	**75,4 %**

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

Au 31 décembre 2018, le capital se répartit comme suit :

31/12/2018	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG (1)	% des droits de vote exerçables
BANOKA	1 033 187	17,2 %	1 604 982	17,1 %	1 604 982	17,1 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
CONCERT BANOKA/FEDORA	**1 789 955**	**29,8 %**	**2 740 436**	**29,2 %**	**2 740 436**	**29,2 %**
GEST	577 120	9,6 %	1 075 240	11,5 %	1 075 240	11,5 %
GEST INVEST	521 915	8,7 %	521 915	5,6 %	521 915	5,6 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	**1 099 035**	**18,3 %**	**1 597 155**	**17,1%**	**1 597 155**	**17,1%**
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 582 779	16,9 %	1 582 779	16,9 %
MACIF	586 958	9,8 %	1 143 355	12,2 %	1 143 355	12,2 %
SOUS-TOTAL	**4 288 491**	**71,5 %**	**7 063 725**	**75,4 %**	**7 063 725**	**75,4 %**
Autres	1 669 557	27,9 %	2 270 957	24,2 %	2 270 957	24,3 %
Actions auto-détenues (1)	35 210	0,6 %	35 210	0,4 %	0	0 %
TOTAL	**5 993 258**	**100 %**	**9 369 892**	**100 %**	**9 334 682**	**100 %**

(1) Rappel : les 35 210 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci 1 401 358 euros : 35 210 titres à 39,80 euros (cours de clôture au 31/12/2018).

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2018 :

- Macif, Serimnir SA et GEST détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- Banoka, Fedora et GEST INVEST ont des droits de vote simple.

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

31/12/2017	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques (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).

Participation des salariés au capital

La Société n'a aucun salarié et n'a donc pas à fournir l'information requise par l'article L. 225-102 du Code de commerce (relative au pourcentage de capital social détenu collectivement par les salariés).

6.7.3 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 2018 et/ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2018 est détenu comme suit :

Personnes possédant, directement ou indirectement, plus de :

- 1/20e du capital ou des droits de vote : néant
- 1/10e du capital ou des droits de vote : MACIF, GEST et Fedora
- 3/20e du capital ou des droits de vote : Banoka et Serimnir SA
- 1/5e du capital ou des droits de vote : néant
- 1/4 du capital ou des droits de vote : néant
- 1/3 du capital ou des droits de vote : néant
- 1/2 du capital ou des droits de vote : néant
- 2/3 du capital ou des droits de vote : néant
- 18/20e du capital ou des droits de vote : néant
- 19/20e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2018 des franchissements de seuils dont les extraits ci-dessous ressortent des informations publiées sur le site de l'AMF (à l'emplacement dédié à Foncière INEA) auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations, savoir :

- par courrier reçu le 7 mai 2018 (déclaration n° 218C0838), la société GEST SAS a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en baisse, le 6 mars 2018, par suite de la perte de droits de vote double, le seuil de 15 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 13,48 % de son capital et 14,20 % des droits de vote ;
- par courrier reçu le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1565), le concert composé des sociétés Banoka et Fedora a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse, le 7 juillet 2018, les seuils de 15 % et 20 % des droits de vote de la société, par suite d'une attribution de droits de vote double, et détenir à cette date 20,86 % du capital et 21,27 % des droits de vote de Foncière INEA, répartis entre Banoka (à raison de 12,04 % du capital et 12,50 % des droits de vote) et Fedora (à raison de 8,82 % du capital et 8,87 % des droits de vote) – Banoka ayant à cette occasion franchi individuellement en hausse le seuil de 10 % des droits de vote ;
- par le même courrier, le concert composé des sociétés Banoka et Fedora a déclaré avoir franchi en hausse, le 18 septembre 2018, les seuils de 25 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA par suite d'une acquisition d'actions Foncière INEA hors marché et détenir 29,87 % du capital et 29,65 % des droits de vote de Foncière INEA répartis entre Banoka (à raison de 17,24 % du capital et 17,37 % des droits de vote) et Fedora (à raison de 12,63 % du capital et 12,29 % des droits de vote) – à cette occasion Banoka et Fedora ayant franchi individuellement en hausse les seuils respectivement de : 15 % du capital et des droits de vote (Banoka) et 10 % du capital et des droits de vote (Fedora) ;

- par courriers reçus le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1569), la société GEST SAS a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en baisse, le 24 juillet 2018, par suite de la cession de 231 000 actions Foncière INEA, le seuil de 10 % du capital de la société Foncière INEA et détenir à cette date 9,63 % du capital et 10,68 % des droits de vote ;
- par les mêmes courriers, le concert composé des sociétés GEST SAS et Gest Invest a déclaré avoir franchi en hausse, le 18 septembre 2018, les seuils de 10 % du capital et 15 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA par suite d'une acquisition d'actions Foncière INEA hors marché par la société Gest Invest et détenir 18,34 % du capital et 17,66 % des droits de vote de Foncière INEA répartis entre GEST SAS (à raison de 9,63 % du capital et 11,89 % des droits de vote) et GEST Invest (à raison de 8,71 % du capital et 5,77 % des droits de vote) ;
- par courrier reçu le 20 septembre 2018 (déclaration n° 218C1570), la société civile MM Puccini a déclaré avoir franchi en baisse, le 20 septembre 2018, les seuils de 20 % des droits de vote et 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA par suite d'une cession d'actions Foncière INEA hors marché et ne plus détenir aucune action de cette société.

Publications des déclarations d'intention sur le site de l'AMF (sur la base des déclarations enregistrées auprès de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2018)

- Par courrier reçu le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1565), les sociétés Banoka et Fedora ont effectué la déclaration d'intention suivante :

  - « les acquisitions d'actions Foncière INEA qu'elles ont réalisées ont été effectuées avec recours à l'emprunt, à savoir : pour Banoka (financement par la Banque CIC (Suisse) SA pour la totalité de la transaction au taux de 1,20 %, sans échéance, la garantie étant constituée par le nantissement des 311 392 actions Foncière INEA acquises) et pour Fedora (financement par la SGBT Luxembourg pour la totalité de la transaction au taux de 0,81 %, sans échéance, la garantie étant constituée par des actifs immobiliers détenus) ;
  - agir de concert vis-à-vis de la société Foncière INEA s'agissant de leur politique d'investissement et d'exercice des droits de vote de la société Foncière INEA, dont l'objectif est la meilleure valorisation possible de leurs participations dans la Société, ce concert n'étant toutefois pas formalisé par un accord écrit ;
  - n'envisager ni l'une, ni l'autre de poursuivre leurs achats, ou alors de manière non significative, ne souhaitant pas de concert excéder le seuil de 30 % déclenchant l'obligation de déposer une offre publique ;
  - ne pas envisager de demander la nomination d'un Administrateur supplémentaire au Conseil d'administration de la Société ;
  - ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la Société ;
  - ne pas envisager de stratégie particulière vis-à-vis de Foncière INEA si ce n'est de voter en Assemblées générales pour les décisions qui leur paraitront d'un commun accord le mieux valoriser leurs participations, ni aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF ;
  - n'être parties à aucun accord ou instrument financier mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce ;
  - ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de Foncière INEA. »

- Par courriers reçus le 19 septembre 2018 (déclaration n° 218C1569), « conformément à l'article L. 233-7 VII du Code de commerce, le concert constitué de GEST SAS et de Gest Invest a déclaré poursuivre les intentions suivantes pour les six prochains mois vis-à-vis de Foncière INEA :
  - « l'acquisition de 521 915 actions Foncière INEA auprès de M Puccini a été financée (i) en partie par un prêt bancaire d'une durée de 7 ans, garanti notamment par un nantissement portant sur une partie des actions Foncière INEA détenues par GEST SAS

et (ii) pour le solde, par un crédit-vendeur consenti par M Puccini remboursable par tranches dont la dernière arrivera à échéance fin mai 2019, garanti par un nantissement portant sur une partie des actions Foncière INEA détenues par Gest Invest ;

- GEST SAS et GEST Invest agissent de concert en application de l'article L. 233-10 II, 2° du Code de commerce, et n'envisagent pas de concert avec d'autres actionnaires de Foncière INEA et/ou tiers ;
- le concert n'envisage pas d'acquérir d'autres actions Foncière INEA sur le marché, le concert n'exclut pas en revanche d'augmenter sa participation dans Foncière INEA par d'autres moyens si l'occasion se présentait, étant précisé qu'en tout état de cause le concert n'envisage pas de prendre le contrôle de Foncière INEA ;
- le concert n'envisage pas de modifier la stratégie vis-à-vis de la Société, ni aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF ;
- GEST SAS et GEST Invest ne sont pas parties à des accords et instruments mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 ;
- GEST SAS et GEST Invest n'ont pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière INEA, étant précisé que l'article 7.4 « Transmission des actions – Agrément » des statuts de la société GEST SAS prévoit, en cas de réduction du capital intervenant dans le cadre d'une cession – non agréée – de titres GEST SAS, l'attribution à l'associé retrayant d'une quote-part d'actions Foncière INEA en échange de l'annulation de ses titres GEST SAS ;
- GEST SAS et GEST Invest n'envisagent pas de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme Administrateur de Foncière INEA, étant précisé que les personnes contrôlant en dernier lieu ces deux entités sont M. Philippe Rosio et Mme Arline Gaujal-Kempler qui sont respectivement Président-Directeur général d'une part et Directeur général délégué/Administrateur d'autre part de Foncière INEA. »

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

À la date des présentes (exercice 2018), 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 milliers d'euros)*	31/12/14	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18
A. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	70 743	71 425	83 119	86 243	86 243
2. Nombre d'actions émises	4 916 106	4 963 516	5 776 175	5 993 258	5 993 258
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	27 702	28 563	25 149	27 419	31 700
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	11 151	10 589	25 492	15 004	17 100
3. Impôt sur les bénéfices	79	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	3 007	2 018	17 822	7 322	7 653
5. Montant des bénéfices distribués	7 374	8 190	10 397	11 987	13 185
C. Résultat des opérations réduit à une seule action *(en euros)*					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,25	2,13	4,41	2,50	2,85
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,61	0,41	3,09	1,22	1,28
3. Dividende distribué par action	1,50	1,65	1,80	2,00	2,20
D. Personnel (NA)					
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 12 JUIN 2019 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 rappelons tout d'abord que les différentes délégations de compétence données par l'Assemblée générale du 16 mai 2018 au Conseil pour lui permettre de procéder à des levées de fonds nécessaires au financement de ses investissements ont une durée de 26 mois expirant le 16 juillet 2020. Il n'est donc pas nécessaire d'en demander le renouvellement aux actionnaires lors de cette Assemblée.

Nous avons par ailleurs une modification statutaire à soumettre à votre aval, sous l'article 15 « Droits et obligations attachés aux actions ordinaires » (seizième résolution). Nous entendons supprimer la mesure de plafonnement de 20 % appliquée au droit de vote double institué sous ledit article pour un même actionnaire (dont les titres sont inscrits au nominatif depuis 2 ans). L'objectif est de redonner aux actionnaires, susceptibles d'être concernés par cette situation, la pleine mesure de leur pouvoir de décision (correspondant au nombre de leurs droits de vote), sans entraver celui-ci.

Enfin, dans la perspective d'associer plus étroitement certains membres (à déterminer par le Conseil d'administration) de plus de 50% du personnel salarié de la société GEST (liée à la Société dans les conditions visées au I de l'article L.225-197-2 du Code de commerce) au développement de la Société et du Groupe, il sera soumis à vos suffrages une mesure destinée à pérenniser leur participation à l'accroissement de la valeur du Groupe.

Il vous appartiendra d'autoriser le Conseil d'administration (pour une durée de 38 mois) avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, afin qu'il puisse le cas échéant procéder, en application des articles L225-197-2 du code de commerce, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés précités dans la limite de 1% du capital social (et ce, dans les termes et conditions du projet des dix-septième et dix-huitième résolutions).

Vous aurez à décider que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un (1) an avec une période d'obligation de conservation d'une durée minimale d'un (1) an à compter de l'attribution définitive des actions et à donner les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration afin de mettre en œuvre cette autorisation.

Vous devrez enfin, en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre, déléguer les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration afin de constater la réalisation des augmentations de capital en découlant (étant précisé que le montant des augmentations de capital en résultant est autonome et distinct du plafond d'augmentation de capital visé à la dix-huitième résolution de l'Assemblée du 16 mai 2018), effectuer les modifications corrélatives des statuts et les formalités prévues par la réglementation en vigueur.

Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire sera publié dans l'avis de réunion publié au BALO, lui-même publié le moment venu sur le site internet de la Société. Nous vous y faisons renvoi exprès.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant la résolution soumise à vos suffrages.

Le Conseil d'administration

FONCIERE INEA

Société Anonyme au capital de
121.679.811,01 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc - 92230
Gennevilliers
420 580 508 R.C.S. Nanterre

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (SECTION SPECIFIQUE DU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION /EXERCICE 2018)

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

1 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ (PAR UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLÉE OU PAR UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLANTE) AUX MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS), MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), AUX CENSEURS ET AUX MEMBRES DU COMITÉ D'AUDIT – ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE VERSES AU BÉNÉFICE DE CES DERNIERS AU COURS DE L'EXERCICE 2018 – ARTICLE L. 2 25-37-3 DU CODE DE COMMERCE

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

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

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

1.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, respectivement Président-Directeur général et Directeur général délégué, Administrateurs, seuls mandataires sociaux dirigeants de Foncière INEA, n'ont perçu au titre de l'exercice 2018 (à l'instar de tous les précédents exercices sociaux) aucune rémunération ni jeton de présence du chef de leurs mandats de Président-Directeur général et Directeur général délégué au sein du Conseil d'administration de Foncière INEA.

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

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

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

- exercice 2017 : 2 963 893 euros ;
- exercice 2018 : 3 415 808 euros.

GEST SAS a souscrit une garantie « décès » auprès de Generali pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle au titre de l'exercice 2018 de 3 943,93 euros.

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

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

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

Les mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) de Foncière INEA bénéficient d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, souscrite par GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 546,89 euros TTC pour l'exercice 2018 (refacturée à Foncière INEA).

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

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

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2018 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

1.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS) ET CENSEURS

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

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

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

Ils n'ont conclu en 2018 aucun contrat de travail avec Foncière INEA et/ou ses fi liales (comme précédemment) et ne bénéfi cient d'aucun régime de retraite complémentaire. Ils n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat social d'Administrateur.

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

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

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

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

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

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

Les mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) de Foncière INEA bénéficient d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, souscrite par le GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 546,89 euros TTC pour l'exercice 2018 (refacturée à Foncière INEA).

1.3 COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

Il sera proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée générale, d'autoriser le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'administration (incluant les membres du Comité d'audit) pour un montant total de 79 500 euros (au titre de l'exercice 2019). Pour rappel, le Censeur et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande.

Les jetons de présence seront ensuite répartis par le Conseil d'administration en tenant compte, en application d'une bonne pratique de gouvernance, de la date d'arrivée au Conseil des nouveaux membres (principe de proratisation), de la présence effective de ces derniers aux séances du conseil, compte tenu par ailleurs de leur implication personnelle aux travaux du conseil et des performances de la Société. Le Président du Comité d'audit (Daniel Fruchart) qui est également Administrateur de Foncière INEA (via la MACIF) percevra un montant un peu plus important du fait de cette double charge (1 500 euros en plus lui seront attribués pour sa mission supplémentaire au sein du Comité).

2 GOUVERNANCE

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

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

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et dresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Philippe Rosio 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	59	17/05/2017	Président-Directeur général et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Président de la SAS GEST (France) Administrateur de la SAS Bagan AM (France) Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France) Président du Conseil de surveillance de la SA Foncière de Bagan (Luxembourg). En tant que représentant de personne morale : Cogérant des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon et Couderc Cogérant de la SNC Bagan (France) Gérant de la SCI PA (France) Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France)	En tant que personne physique Président du Directoire de la SAS PEI (France) Président du Directoire de la SAS PEI2 (France) Co-gérant SC RR et CCE (France) Gérant de GEST FFV et GEST Invest (France) En tant que représentant d'une personne morale : Président de la SAS Flex Park (France)

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre duCA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Arline Gaujal-Kempler 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	68	17/05/2017	Directeur général délégué et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Directeur général de la SAS GEST (France). En tant que représentant de personne morale : Cogérante des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon, et Couderc, co-gérante de la SNC Bagan (France)	Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France) Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
MACIF représentée par Daniel Fruchard 2-4, rue de Pied de Fond 79000 Niort	74	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre et Président du Comité d'audit Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur d'Equigest (SA – France) Responsable de l'audit de la société UMR SA Président de DF Conseil (France)
Sipari représentée par Pierre Adier 19, rue des Capucines 75001 Paris	53	17/05/2017	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StamInvest II (SAS – France – CFF), Vice-Président du Conseil d'administration et du Comité de Surveillance de la CRCFF (IGRS – France – CFF), Gérant d'Étoile Lauriston (SARL unipersonnelle – France – CFF). En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier (SNC France – CFF), Barrois La Reynie (SCI – France CFF), Berry Vendomois (SCI – France – CFF), Sipari Volney (SNC – France – CFF), Trésor République (SCI – France – CFF), Montjoie St Denis (SCI – France – CFF) Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr (SCI – France CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Robion (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Ifsi Rodez (SCI France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS France – CFF), Foncière d'Évreux (SAS – France – CFF), Gramat-Balard (SAS – France – CFF), Sipari (SAS – France CFF), Sipari Velizy (SAS – France – CFF), Vendôme Investissements (SAS – France – CFF), Duchesse d'Harcourt (SAS – France – CFF), Vivapierre (SA à Conseil d'administration – France) et Majestal 1 (SA à Conseil d'administration – France)

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre duCA et adresse professionnelle	Âge	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Dominique Potier Bassoulet 9, rue Cernuschi 75017 Paris	58	06/02/2018 (cooptation par le CA et ratification le 16/05/2018 par l'AGO)	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France) Co-gérante de Figoli (SARL – France) Administratrice de PORTZAMPARC (France) et Patrimoine Partenaires (SICAV – France)
Renato Picciotto La Petruzza Contrada Sarzano Savelletri 18 Fasano 72015 Italia	75	16/05/2018	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	Monterosa, Chairman
Valérie Guillen 17-19, rue Michel Le Comte 75003 Paris	54	16/05/2018	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2021 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	Administratrice de Terreis (SIIC – France) Présidente de Emerige Capital (SAS – France)
Jean Belmudes 45-47, rue Pastorelli 06000 Nice	74	17/05/2017	Censeur	AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	SCI du Club de résidence de Cala Bianca Groupe Touristique Hôtelier Les Bastides des Coteaux Société Européenne de Tourisme et Loisirs SCI d'Austerlitz Divanapa

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

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Philippe Rosio	• Président du Directoire de la SA Foncière INEA • Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan AM • Président du Conseil de surveillance de la SAS PEI
Arline Gaujal-Kempler	• Directeur général et membre du Directoire de la SA Foncière INEA
SIPARI représentée par Monsieur Pierre Adier	En tant que personne physique : • Cogérant de Hexagone France 3 (SARL) • Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation (SCPI) En tant que représentant de personnes morales : • Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Becon (SCI) • Directeur général de CBCF (SAS) • Co-liquidateur de Europolynome (SNC) • Gérant associé de Cariatides de Monceau (SCI) • Administrateur Foncière Atland (SA)
MACIF Représentée par Daniel Fruchart	En tant que représentant de personne morale : • Censeur de la SA Foncière INEA
Dominique Potier Bassoulet	Néant
Renato Picciotto	First Bank of Miami Shares, Chairman First Bank of Miami, Chairman Kanoba, Administrateur KFL Hôtel SA, Chairman Strader SA, Chairman Lausanne Palace, Chairman Cofis Holding, Vice-Chairman Kompetenz-Med, Administrateur Fransad, Administrateur
Valérie Guillen	Administratrice de Carmila (SIIC – France)
Jean Belmudes	Néant

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

Afin d'éviter toute redondance et dans le souci de ne pas alourdir inutilement la structure du Document de référence, il est fait renvoi exprès pour toutes informations à ce sujet au paragraphe 7.4 « rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés » page 161 et suiv. du Document de référence.

4 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET UTILISATION FAITE DESDITES DÉLÉGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2018 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE)

Pour les besoins d'une meilleure lisibilité du présent Document de référence, désireux par ailleurs de ne pas éparpiller plusieurs informations « se croisant », le tableau sur les délégations accordées au conseil en matière d'augmentation de capital et le cas échéant les utilisations effectuées figurent au paragraphe 6 concernant les « Informations sur la Société et son capital » et plus spécialement aux paragraphes 6.2.4.1 et 6.2.4.2 page 146 et suiv. du Document de référence. Il y est fait renvoi exprès.

5 ÉVENTUELLES LIMITATIONS APPORTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL (ARTICLE L. 225-37-4 4 ET 7 R. 225-102 DU CODE DE COMMERCE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1 Indépendance des membres du Conseil d'administration

En conformité du Code AFEP-Medef (paragraphe 8.2), un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

L'indépendance est appréciée au regard des critères suivants édictés par le paragraphe 8.5 du Code AFEP-Medef :

- ne pas être ou avoir été au cours des 5 années précédentes salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la Société consolide, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'Administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la Société ou de son groupe,
  - ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son groupe doit être débattue par le conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel (ici incorporé au présent Document de référence – exercice 2018) :

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

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

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

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

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

S'agissant des 4 Administrateurs indépendants :

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

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

Les 3 Administrateurs pour lesquels la qualifi cation « d'indépendance » a été exclue sont Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Pierre Adier (représentant la société SIPARI). Les deux premiers assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif de la Société depuis plus de 5 ans et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST laquelle est un fournisseur significatif (contrat de prestations de services) de Foncière INEA. Ces fonctions et qualités excluent la qualification « d'indépendance ». Le troisième est le représentant d'un « banquier significatif de la Société et de son groupe ».

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

Rappelons que :

- aucun Administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- la Société n'ayant pas de salarié n'est pas tenue aux obligations légales d'introduction au sein du conseil de membre représentant les salariés et n'est pas concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce) ;
- le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil d'administration (qui reflètent leur expertise personnelle) et les tableaux préconisés par l'AMF sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux, dirigeants exécutifs ou non dirigeants, sont mentionnés dans le rapport de gestion du conseil (incorporé dans le Document de référence concernant l'exercice 2018 aux paragraphes 2.2.1.1 à 2.2.1.2 inclus auxquels il est fait renvoi exprès) ;
- les Administrateurs s'engagent aux termes du Règlement intérieur de la Société (sous le paragraphe 5.6) à respecter les règles limitant les cumuls de mandats visées à l'article 18.2 du Code AFEP-Medef et à l'article L. 225-94-1 du Code de commerce ;
- les dirigeants mandataires sociaux respectent la recommandation de l'article 18 du Code AFEP-Medef sur le plafond des mandats d'Administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au groupe ;
- certains membres du Conseil d'administration de Foncière INEA sont des représentants d'actionnaires (MACIF, Renato Picciotto).

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

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

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

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

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

Il lui appartient en ce cas :

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

Foncière INEA déclare n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, par aucun des membres du conseil, au cours de l'exercice 2018. Il n'existe pas, à la connaissance de la Société de conflit d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du comité spécialisé (Comité d'audit), le(s) Censeur(s) et la Direction générale de Foncière INEA.

Par ailleurs, la Société n'a :

- accordé (en 2018) et n'accorde aucun prêt à ces derniers ;
- conclu aucun arrangement ou accord avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration aurait ou a été sélectionné en tant que tel.

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

6.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration s'impose à tous les Administrateurs (aussi bien aux représentants permanents des personnes morales Administrateurs qu'aux Administrateurs personnes physiques). Il précise les modalités de fonctionnement du conseil et du Comité d'audit (en complément des règles légales, réglementaires et statutaires). Il prévoit notamment la participation aux réunions du conseil par visioconférence ou télécommunication.

Il contient un ensemble de règles, principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise, destinées à favoriser la qualité du travail du Conseil, son efficacité et le respect d'une bonne éthique de gouvernance (en fournissant la ligne de conduite à tenir en cas de conflit d'intérêts).

6.2 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-37-4 8° du Code de commerce déclare se conformer au régime de gouvernement d'entreprise édicté par le Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, révisé en dernier lieu en juin 2018 (ci-dessous « le Code AFEP-Medef » lequel est publié sur le site internet du Medef www.code-afep-medef.com). Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant de l'article 27.1 du Code AFEP-Medef, la Société indique (dans le tableau de synthèse ci-dessous recommandé par l'AMF) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2018 et les motifs justifi ant ces exclusions :

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

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

6.3 CONVOCATIONS ET INFORMATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Les membres du conseil reçoivent (dans un délai raisonnable) les convocations aux réunions ainsi que tous les documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Ils peuvent ainsi faire un premier travail d'analyse avant la tenue de chaque séance et disposent des éléments utiles à leur prise de décision. Le cas échéant, sur simple demande adressée au Président, ils ont accès à toute information complémentaire qu'ils estiment importante pour étayer leur connaissance du dossier à traiter en séance.

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

6.4 FRÉQUENCE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

7.1 MISSION DU COMITÉ

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

7.2 COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

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

7.3 RÉMUNÉRATION DU COMITÉ D'AUDIT

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation une rémunération spécifi que prélevée sur les jetons de présence destinés aux membres du Conseil d'administration et au comité (votés par les actionnaires) dont la répartition incombe au conseil. Seul le Président du comité a perçu des jetons de présence en 2018 pour un montant de 750 euros, sur une base identique à celle des précédents exercices (il est fait renvoi exprès au paragraphe 2.1.3 page 46 du Document de référence).

7.4 ACTIVITÉ DU COMITÉ D'AUDIT AU COURS DE L'EXERCICE 2018

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

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

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

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

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

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

  Le Comité d'audit a constaté :

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

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

7.5 ÉVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Philippe ROSIO, président directeur général