RCS : NANTERRE
Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

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

Ce dépôt a été enregistré le 19/06/2020 sous le numéro de dépôt 15960

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre

Documents comptables déposés en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 19/06/2020

Numéro de dépôt : 2020/15960

Déposant :

Nom/dénomination : FONCIERE INEA

Forme juridique : Société anonyme

N° SIREN : 420 580 508

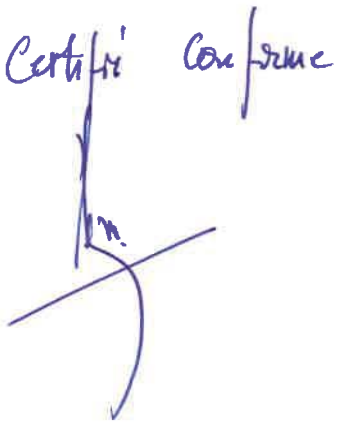
N° gestion : 2003 B 00777

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

FONCIERE INEA

COMPTES CONSOLIDES DE FONCIERE INEA (EXERCICE 2019)

EXTRAITS DU CHAPITRE 6
DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (EXERCICE 2019)
DEPOSE LE 31 MARS 2020 AUPRES DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS
SOUS LE NUMERO D.20-0235



Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Chiffres d'affaires	**4**	**43 872**	**38 439**
Charges locatives refacturées	5	(10 712)	(9 557)
Charges non refacturées [1]	5	(1 964)	(1 792)
Loyers nets		**31 196**	**27 090**
Autres produits		209	270
Frais de fonctionnement	5	(6 509)	(5 749)
EBITDA		**24 896**	**21 611**
Dotation aux amortissements hors immeubles		(16)	(12)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		797	2 414
EBIT		**25 677**	**24 013**
Résultat des cessions d'actifs	10	184	(587)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		**25 861**	**23 426**
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	10	22 643	11 307
Résultat opérationnel net		**48 504**	**34 733**
Produits financiers	6	2 438	394
Charges financières	6	(9 499)	(8 114)
Résultat avant impôt		**41 443**	**27 013**
Impôt sur les résultats	7	0	0
RÉSULTAT		**41 443**	**27 013**
Résultat par action (euros) [2]	8	5,33	4,53
Résultat dilué par action (euros) [2]	8	5,33	4,53

(1) y compris charges propriétaires non refacturables et locatives non refacturées.
(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 30,40 % entre le 31 décembre 2019 (7 769 417 actions) et le 31 décembre 2018 (5 958 048 actions).

Résultat global *(en milliers d'euros)*	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net de la période		**41 444**	**27 013**
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		*426*	*421*
Couverture de flux de trésorerie		426	421
dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		**426**	**421**
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		**41 870**	**27 434**

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles	10	980	
Immobilisations corporelles	10	31	21
Immeubles de placement	10	666 107	574 660
Participations dans des entreprises associées	11	4 526	8 866
Autres actifs financiers	12	5 896	7 500
Impôts différés actifs	18	1 999	1 999
Total actifs non courants		**679 539**	**593 046**
Créances clients et autres débiteurs	12	13 488	8 436
Créances d'impôt courant	12		
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		0	31
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	6 408	3 517
Actifs détenus en vue de la vente	12	220	3 331
Total actifs courants		**20 116**	**15 315**
TOTAL ACTIFS		**699 655**	**608 361**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres			
Capital	14	121 316	85 736
Primes d'émission	14	123 840	77 011
Réserves		116 830	96 634
Résultats non distribués		41 444	27 013
Capitaux propres part du Groupe		**403 430**	**286 394**
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**403 430**	**286 394**
Passifs			
Dettes financières	15	262 943	265 176
Autres passifs non courants		1 213	
Total passifs non courants		**264 156**	**265 176**
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	10 242	8 750
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		59	77
Autres dettes financières	15	21 546	47 145
Autres passifs courants		222	
Passifs détenus en vue de la vente			818
Total passifs courants		**32 069**	**56 790**
TOTAL PASSIFS		**296 225**	**321 966**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**699 655**	**608 361**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

6.1.3 ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		**41 444**	**27 013**
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	10	15	12
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	(22 643)	(11 307)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		(184)	586
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(797)	(2 414)
- Dividendes (titres non consolidés)		(68)	(6)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**17 767**	**13 884**
+ Coût de l'endettement financier net	15	8 029	8 114
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**25 796**	**21 998**
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(8 335)	(4 511)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(3 272)	5 802
+/- Autres variations liées à l'activité		1 097	710
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		**15 286**	**23 999**
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10		
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(77 064)	(103 205)
+ Cession d'immeuble de placement	10	12 254	5 005
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			(5 000)
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		6 265	13 171
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		1 678	6 085
Flux de trésorerie des activités d'investissement		**(56 867)**	**(63 944)**
+ Augmentations de capital		93 299	
- Frais imputés sur la prime d'émission			
- Achats et reventes d'actions propres		390	(374)
- Résultat sur actions propres			
- Remboursements d'emprunts	15	(70 013)	(25 788)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(18 524)	(11 934)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+ Augmentation des dettes financières	15	39 398	98 638
Flux de trésorerie des activités de financement		**44 550**	**60 542**
Variation nette de trésorerie		**2 969**	**597**
Trésorerie à l'ouverture		**3 439**	**2 842**
Trésorerie à la clôture		**6 408**	**3 439**

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
TOTAL AU 1er JANVIER 2018	**85 875**	**82 222**	**77 850**	**(1 177)**	**26 496**	**271 267**	**-**	**271 267**
Variations de capital								-
Opérations sur titres auto-détenus	(139)	(234)				(373)		(373)
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				319		319		319
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence				102		102		102
Affectation du résultat 2017			**26 496**		**(26 496)**			
Distribution de dividendes		(4 978)	(7 008)			(11 986)		(11 986)
Annulation PV intra-Groupe								
Reclassement des dividendes sur actions propres			52			52		52
Résultat Net					**27 013**	**27 013**		**27 013**
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations								
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2018	**85 736**	**77 010**	**97 390**	**(756)**	**27 013**	**286 394**	**-**	**286 394**
Variations de capital	35 437	60 605				**96 042**		96 042
Opérations sur titres auto-détenus	143	247				390		390
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				426		426		426
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2018			**27 013**		**(27 013)**			
Distribution de dividendes		(11 281)	(7 322)			(18 603)		(18 603)
Reclassement des dividendes sur actions propres			79			79		79
Résultat Net					41 444	41 444		41 444
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(2 742)				(2 742)		(2 742)
Autres variations								
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019	**121 316**	**123 839**	**117 160**	**(330)**	**41 444**	**403 430**	**-**	**403 430**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	103
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	106
NOTE 3	Gestion des risques	116
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	116
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	117
NOTE 6	Charges et produits financiers	117
NOTE 7	Impôts sur le résultat	118
NOTE 8	Résultat par action	119
NOTE 9	Droit d'utilisation	120
NOTE 10	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	121
NOTE 11	Participations dans les entreprises associées	125
NOTE 12	Actifs financiers	128
NOTE 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	129
NOTE 14	Capital social et primes d'émission	129
NOTE 15	Dettes financières	130
NOTE 16	Autres passifs financiers	132
NOTE 17	Instruments financiers	133
NOTE 18	Impôts différés	134
NOTE 19	Fournisseurs et autres créditeurs	135
NOTE 20	Dividendes par action	135
NOTE 21	Honoraires des Commissaires aux comptes	135
NOTE 22	Engagements hors bilan	136
NOTE 23	Information relative aux parties liées	137
NOTE 24	Évènement post clôture	137

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 121 679 811,01 euros.

Ses 8 455 859 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Depuis l'Assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA Foncière INEA est administrée par un Conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président-Directeur général.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. § 10 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles)

Acquisitions

- Réception par Foncière INEA, en date du 21 janvier 2019, d'un immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé 16-18 rue Marius Grosso à Vaulx-en-Velin (69) pour un montant de 10 755 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 28 février 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux Nantes « Well Com » situé à Nantes (44) pour un montant de 20 697 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 7 244 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 7 mars 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Hyperion » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 12 495 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 6 698 milliers d'euros.
- Réception par Foncière INEA, en date du 24 juillet 2019, d'un immeuble de bureaux « Hubside » situé à Vitrolles (13) pour un montant de 9 143 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 29 juillet 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Au bord de l'eau » situé à Wasquehal (59) pour un montant de 7 908 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 2 403 milliers d'euros.
- Réception par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, de l'ensemble de bureaux « Nantil Extension » situé à Nantes (44) pour un montant de 12 997 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, d'un contrat de réservation portant sur une vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble de bureaux « Tripolis » situé à Lille (59) pour un montant de 9 500 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 576 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 5 septembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Euratechnologie » situé à Lille (59) pour un montant de 17 170 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 4 299 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros. Concomitamment à cette promesse, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée à cette date pour un montant de 350 milliers d'euros. Au 31 décembre 2019, l'ensemble est comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 904 milliers d'euros.
- Réception par Foncière INEA, en date du 29 novembre 2019, d'un des trois bâtiments de l'ensemble immobilier « Merignac Wooden Park » situé à Merignac (33) pour un montant de 4 938 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 659 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 697 milliers d'euros.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

- Signature par Foncière INEA, en date du 27 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Villeurbanne (69) pour un montant de 15 576 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 3 122 milliers d'euros.
- Acquisition par FLEX PARK, en date du 26 février 2019, d'un immeuble d'activité « Innovespace » situé à Taverny, pour un montant de 6 875 milliers d'euros.
- Réception par FLEX PARK, en date du 14 avril 2019, de l'extension de l'Innovespace St Jean d'Illac (CPI) pour un montant de 3 193 milliers d'euros.

Cessions

INEA

- Cession par Foncière INEA, en date du 19 avril 2019, du lot n° 2 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 230 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 13 mai 2019, de l'immeuble de bureaux « Aix Victoire » situé 220 rue de la Tramontane à Aix en Provence, pour un montant de 3 170 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 16 septembre 2019, de l'immeuble de bureaux « Tours Central Station » situé rue Edouard Vaillant à Tours (37), pour un montant de 9 100 milliers d'euros.

OPCI

- Cession par la SCI Bagan IDF Paris, en date du 24 janvier 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Schiltigheim, pour un montant de 2 000 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Lyon Stella, en date du 1er mars 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Lyon, pour un montant de 19 050 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 3 juin 2019, des bâtiments 2 et 3 d'un l'ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Orléans, pour un montant de 1 255 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal, en date du 17 juillet 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Toulouse, pour un montant de 3 050 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 29 août 2019, du bâtiment 1 d'un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Orléans, pour un montant de 525 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Lyon Bron, en date du 9 octobre 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Lyon, pour un montant de 6 530 milliers d'euros.
- Cession par la SCI Bagan Villebon, en date du 22 novembre 2019, du terrain situé à Villebon, pour un montant de 1 100 000 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente :

- Acceptation par Foncière INEA d'une offre d'acquisition portant sur le dernier lot de l'ensemble immobilier « Les Platanes » à Meaux pour un montant de 220 milliers d'euros.

Opérations en capital

(cf. § 14 – Capital social et prime d'émission) : Aucune modification au cours de l'exercice.

Augmentation du capital

Le 9 avril 2019, Foncière INEA a réalisé une augmentation de capital de 96 041 439 euros (2 462 601 actions nouvelles), dont 35 436 828,39 euros de capital à la valeur nominale et 60 604 610, 61 euros de prime de d'émission.

Attribution gratuite d'actions

Le 12 juin 2019, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17e résolution le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50 % des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société. Cette autorisation peut être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois à compter de la date de cette assemblée.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration de Foncière INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

Périodes d'acquisition

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition prendra fin un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration, soit le 23 juillet 2020 ;
- la suivante le 23 janvier 2021 ;
- les périodes d'acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'action gratuite attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 €.

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières) :

Souscriptions :

- Signature en date du 17 octobre 2019, d'un crédit corporate avec la BECM portant sur un montant de 40 millions d'euros à échéance au 17 octobre 2026. Au 31 décembre 2019, la totalité des fonds disponibles a été utilisée.

Remboursements :

- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 13 mai 2019 de l'emprunt OSEO-BPI pour un montant de 789 milliers d'euros, suite à la vente de l'immeuble Aix Victoire.
- Remboursement à terme, par Foncière INEA, le 26 juin 2019 de l'emprunt obligataire EUROPP 2013 pour un montant de 30 300 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 16 septembre 2019 de l'emprunt LCL pour un montant de 4 433 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble Tours Central Station.
- Remboursement partiel de 14 000 milliers d'euros au cours de l'année 2019 sur le Crédit Corporate, utilisé à hauteur de 32 000 milliers d'euros au 31 décembre 2019.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt hypothécaire BECM Nice Clara pour un montant de 1 920 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt hypothécaire BECM Aix Ensoleillée pour un montant de 6 576 milliers d'euros.

Opérations de Couverture :

- Au 4 juillet 2019, signature de 3 nouveaux CAP de 10 M€ chacun avec une date de démarrage au 24 septembre 2019 et pour une durée de 5 ans.
- Ces CAP couvrent en partie le crédit corporate RCF de 100 M€ utilisé à hauteur d'un montant de 32 M€ au 31 décembre 2019.

Évolution du Périmètre de consolidation :

Évolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

Transmission Universelle de Patrimoine à l'OPCI Bagan Immo Région des 6 SCI suivantes :

- SCI Bagan Paris en date du 28 juin 2019 ;
- SCI Bagan Lyon Stella en date du 28 juin 2019 ;
- SCI Bagan Toulouse Parc du Canal en date du 31 octobre 2019 ;
- SCI Bagan Orléans en date du 31 octobre 2019 ;
- SCI Bagan Villebon en date du 31 décembre 2019 ;
- SCI Bagan Lyon Bron en date du 31 décembre 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

Conformément au règlement européen CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008) sur les normes internationales, les états financiers consolidés du groupe Foncière INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission européenne.

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

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

Les principes comptables au 31 décembre 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2019.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- la norme IFRS 16 « Contrat de location » remplace la norme IAS 17 et tous les autres textes y afférents tels IFRIC 4, SIC 15 et 27. Elle vient supprimer la distinction entre les contrats de location financement et les contrats de location simple.

  La Société a procédé au recensement des contrats dont elle est bénéficiaire/preneuse et à l'évaluation de l'application de cette norme.

  Le principal contrat concerne le bail des bureaux occupés par Foncière INEA à Paris qui arrive à échéance au 31 janvier 2020 et qui va être poursuivi à compter du 1er février 2020 pour une durée exécutoire de 6 ans.

  Foncière INEA a retenu l'approche rétrospective à la date du 1er janvier 2019 pour ce contrat.

  Le droit d'utilisation et la dette de location correspondent aux loyers restant à payer à la date de première application.

  L'actualisation est au taux marginal d'endettement du preneur au 1er janvier 2019, soit 1,12 %.

  Pour la première application de la norme IFRS16, Foncière INEA utilise la méthode rétrospective simplifiée avec les mesures suivantes :

  - utilisation d'un même taux d'actualisation pour un portefeuille de contrats ayant des caractéristiques raisonnablement similaires,
  - les contrats ayant une durée inférieure ou égale à 12 mois à la date de première application sont comptabilisés comme des contrats de courte durée,
  - les coûts directs initiaux sont exclus de l'évaluation du droit d'utilisation à la date de première application,
  - les connaissances acquises *a posteriori* sont utilisées pour déterminer la durée de location si celui-ci comprend des options de renouvellement ou de résiliation ;

- la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions ».

  La norme IFRS 2 impose de constater les charges liées à des transactions attribuant des instruments de capitaux propres aux membres du personnel.

  La norme IFRS 2 définit trois catégories de transactions dont le paiement est fondé sur des actions (IFRS 2.2) :

  1. les transactions réglées en instruments de capitaux propres par lesquelles l'entité reçoit des biens ou services en contrepartie d'instruments de capitaux propres de l'entité (comme par exemple des actions ou des options sur actions) « equity settled »,
  2. les transactions réglées en trésorerie par lesquelles l'entité acquiert des biens ou services en encourant un passif représentant l'obligation de transférer de la trésorerie ou d'autres actifs au fournisseur de ces biens ou services, à hauteur de montants basés sur le prix (ou la valeur) des actions de l'entité ou de tout autre instrument de capitaux propres « cash settled »,
  3. les transactions réglées, soit en instruments de capitaux propres, soit en trésorerie, le choix étant laissé, selon les accords, à l'entité ou au fournisseur de biens ou de services.

  Le plan d'attribution d'action est destiné à des salariés appartenant à la société GEST au titre de services rendus. Il s'agit d'une transaction réalisée à l'intérieur d'un groupe dénoué en instrument de capitaux propres.

  Foncière INEA s'est engagé à régler la transaction en instrument de capitaux propres « equity settled ».

  Cette transaction est évaluée et comptabilisée conformément aux dispositions de la norme IFRS 2.10 relatives à l'évaluation des transactions réglées en instruments de capitaux propres (en particulier, évaluation de la juste valeur à la date d'attribution sans réévaluation ultérieure).

  Dans le cas des transactions réalisées avec les membres du personnel, le principe général d'évaluation à la juste valeur des biens ou services reçus ne peut être retenu.

  En conséquence, la charge doit être évaluée par référence à la juste valeur des instruments de capitaux propres attribués.

  La juste valeur, à la date d'attribution, des instruments de capitaux propres est déterminée en fonction du prix de marché, à la date d'évaluation, en tenant compte des termes et conditions spécifiques d'attribution.

  Conformément au principe général de comptabilisation, les transactions de paiement fondé sur des actions réalisées avec des membres du personnel impliquent la constatation d'une charge lorsque l'entité reçoit les services en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres.

  La juste valeur, à la date d'attribution, des instruments de capitaux propres est déterminée en fonction du prix de marché, à la date d'évaluation, en tenant compte des termes et conditions spécifiques d'attribution.

  Selon IAS 32, un contrat imposant à une entité d'acheter ses propres instruments de capitaux propres en contrepartie de trésorerie ou d'un autre actif financier, crée un passif financier à hauteur de la valeur actualisée du montant du rachat.

  Cette règle impose ainsi le déclassement des actions sous-jacentes en dettes

  Concernant la convention de refacturation, cette dernière a été comptabilisé séparément comme une convention intra-groupe *via* un produit financier en contrepartie des autres créances financières ;

- La norme IFRS 9 comptabilisation des instruments financiers

  Foncière INEA a décidé d'adopter le nouveau modèle de comptabilité de couverture d'IFRS 9 pour l'exercice ouvert au 1er janvier 2019.

  Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan et leurs variations sont enregistrées en résultat, sauf s'ils sont documentés de couverture de flux futurs de trésorerie, auquel cas leurs variations de valeurs, pour la part efficace, sont enregistrées en capitaux propres en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash flow hedge).

La comptabilité de couverture est applicable si les trois critères suivants sont atteints :

1. les instruments de couverture et les éléments couverts constituant la relation de couverture sont tous éligibles à cette relation ;
2. une désignation formelle et une documentation structurée de la relation de couverture, ainsi que l'objectif et la stratégie de mise en place de la couverture, sont formellement établis au démarrage de la relation de couverture ;
3. la relation de couverture remplit tous les critères d'efficacité suivants :
   - il existe un lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture,
   - l'effet du risque de crédit n'est pas l'élément dominant dans les variations de valeur qui résultent de cette relation économique, et
   - le ratio de couverture entre l'élément couvert et l'instrument de couverture est approprié.

Les dérivés Swaps et Caps sont qualifiés de couverture de flux futurs de trésorerie et font l'objet d'une documentation.

Foncière INEA a choisi d'adopter le nouveau modèle général de comptabilité de couverture introduit par IFRS 9, qui requiert notamment de s'assurer que les objectifs des relations de couverture documentées sont cohérents avec la stratégie de gestion des risques, et d'adopter une approche plus qualitative et prospective de l'appréciation de l'efficacité de ces couvertures.

L'impact de l'application de cette norme, d'application rétrospective en application des dispositions visées au paragraphe 7.2.26 (a) d'IFRS, est non significatif sur la situation d'ouverture.

Pour les opérations de couverture nouvelles mises en place en 2019, la stratégie de Foncière Inéa consiste à maintenir un pourcentage de sécurisation de la dette supérieur à 60 %. Compte tenu de la courbe forward des taux, Foncière INEA a décidé de souscrire des options CAP plutôt que des Swaps – désignés en couverture de flux futurs de trésorerie hautement probables.

Les variations de valeur des dérivés de couverture sont portées en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash flow hedge) à hauteur de la partie efficace de la couverture. Ces réserves sont recyclées en résultat lorsque la transaction couverte affecte le résultat. Les variations de valeur de la partie estimée inefficace sont portées au compte de résultat.

Pour la valeur temps des options, l'application d'IFRS 9 est rétrospective de façon obligatoire, en application des dispositions visées au paragraphe 7.2.26 (a) d'IFRS 9. En revanche l'impact est jugé non significatif.

Le Groupe a choisi de qualifier de manière prospective de « coût de la couverture » la valeur temps des caps qualifiés de Cash Flow Hedge. avec un impact rétrospectif du retraitement IFRS 9 sur les capitaux propres d'ouverture du Groupe au 1er janvier 2019.

La réforme en cours des taux de références qui sont utilisés au niveau international comme base de valorisation de nombreux instruments financiers n'a eu aucun impact sur les contrats de couverture et sur les comptes au 31 décembre 2019.

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

- IAS 12 : Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments des capitaux propres
- IAS 23 : Coût d'emprunt incorporables au coût de l'actif
- IFRS 3 et 11 : Intérêts précédemment détenus dans une joint opération
- Amendements à IAS 28 : intérêt à long terme dans les entreprises associées et coentreprise
- Amendement à IAS 19 : modification, réduction ou liquidation de régime
- IFRIC 23 : positions fiscales incertaines.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

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

Il n'existe pas de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2019.

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 11 février 2020.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote de la filiale.

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

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2019.

Entreprises associées

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

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

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

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

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2019.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

		31/12/19		31/12/18	
Sociétés	Siège social	Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIÈRE INEA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100 %	IG (1)	100 %
SCI PA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99 %	IG (1)	99 %
SCI ALPHA	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100 %	IG (1)	100 %
SAS FLEX PARK	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100 %	IG (1)	100 %
OPCI BAGAN IMMO RÉGIONS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON BRON	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN PARIS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LYON STELLA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI VILLEBON	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN ORLÉANS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00 %	MEQ	32,85 %

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

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

- aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion ;
- les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la Société reposent sur des estimations de niveau 2.

Évaluation des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

Jugement portant sur les contrats de location

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

En 2019, Foncière INEA a procédé à la levé d'option du dernier contrat existant « Immeuble MAXEVILLE » pour un montant 1 €.

Au 31 décembre 2019, il n'existe plus de contrat de crédit-bail.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

Juste valeur selon IFRS 13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/19	31/12/18
BNP Paribas Real Estate Valuation	52 %	51 %
Crédit Foncier Expertise	48 %	49 %

Elles ont porté sur l'ensemble du parc immobilier livré de Foncière INEA ainsi que sur les immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue au premier semestre 2020.

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

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

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

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

La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 5,03 % et 8,35 % (elle était comprise entre 5,06 % et 8,46 % au 31/12/2018).

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6.24 % (contre 6.43 % en 2018). Il est en moyenne de 6,20 % (contre 6,39 % en 2018) sur le périmètre bureaux et de 6,36 % (contre 6,61 % en 2018) sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 80 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des loyers de 1 %.

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

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2019 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2020.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

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

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

2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés en application d'IFRS 15 lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

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

Revenus locatifs

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

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

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

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

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

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. À chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.

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

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

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

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

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul.

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

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2019.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

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

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

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

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

Foncière INEA est soumise à un risque de marché, puisque les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix d'un marché. Ce risque porte donc sur les taux d'intérêt.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Pour y faire face, Foncière INEA déploie une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette financière, en utilisant :

- des swaps de taux d'intérêt, sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace ;
- des caps sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui permettent de ne pas dépasser un taux plafond (strike). Ces caps lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture de flux futurs selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque et la valeur temps sont enregistrée en réserves.

A chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, avec qui Foncière INEA a conclu un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

Foncière INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par IFRS 9, cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash-Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent qui serait obtenu sur le marché et serait parfaitement adossé aux flux couverts.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne

Les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (*i.e.* le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (cf. § 17).

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

Niveau de Hiérarchie de juste valeur :

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

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

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 979 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1er janvier 2019.

La durée exécutoire du contrat de location est de 6 ans.

Le taux d'endettement marginal du preneur appliqué à la date de transition est de 1,12 %.

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

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

L'ensemble des crédits-bails immobiliers ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat : l'un en 2009, l'un en 2010, un autre en décembre 2016, trois en 2017 et le dernier en 2019 (levée d'option de l'immeuble Maxéville le 30/09/2019).

Au 31 décembre 2019, il n'y a plus aucun contrat de crédit-bail en cours.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

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

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

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2019.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

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

Risque de marché

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

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

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

Risque de crédit

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

Risque de liquidité

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

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

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2019.

Risque de taux d'intérêt

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

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IFRS 9 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,28 % (contre 2,53 % en 2018)

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 4,5 ans.

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

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 43 872 milliers d'euros (contre 38 439 au 31 décembre 2018).

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

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Moins d'1 an	29 693	29 185
De 1 à 5 ans	60 703	56 294
Plus de 5 ans	11 289	6 219
PAIEMENTS MINIMAUX	**101 685**	**91 698**

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Charges locatives refacturées	(10 712)	(9 557)
Charges non refacturées	(1 964)	(1 792)
Frais de fonctionnement	(6 509)	(5 749)
dont frais généraux	*(867)*	*(790)*
dont honoraires de gestion (Gest)	*(4 138)*	*(3 416)*
dont honoraires juridiques et comptables	*(674)*	*(602)*
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	*(402)*	*(420)*
dont honoraires divers de gestion	*(158)*	*(313)*
dont frais bancaires	*(58)*	*(72)*
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	*(132)*	*(65)*
dont jetons de présence	*(80)*	*(71)*
dont frais sur levée d'option crédit bail immobilier	*0*	*0*
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	**(19 185)**	**(17 098)**

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

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération des placements	968	394
Produits d'attribution des actions gratuites	**1 470**	
SOUS/TOTAL	**2 438**	**394**
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés	(86)	(39)
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	4	(7)
Intérêts sur emprunts bancaires	(7 947)	(8 068)
Coût d'attribution des actions gratuites	(1 470)	
SOUS/TOTAL	**(9 499)**	**(8 114)**
TOTAL	**(7 061)**	**(7 720)**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat avant impôt	41 444	27 013
Impôt théorique calculé au taux légal de 31 %	(12 848)	(9 004)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	12 848	9 004
Actif d'impôt non activé		
Impôt effectif	**0**	**0**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	**0**	**0**
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	**0**	**0**

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

Détermination des résultats

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

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

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	**41 444**	**27 013**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	7 769 417	5 958 048
Résultat de base par action (en €/action)	5,33	4,53

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

Résultat dilué

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	41 444	27 013
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	**41 444**	**27 013**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	7 769 417	5 958 048
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	**7 769 417**	**5 958 048**
Résultat dilué par action *(en €/action)*	5,33	4,53

NOTE 9 DROIT D'UTILISATION

		Variation					
(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	31/12/2019
Postes concernés au sein de l'actif							
Autres immobilisations incorporelles					979		979
dont Droits d'utilisation	*1*				979		
Immobilisation corporelles	*20*	*11*					*31*
dont Droits d'utilisation							
Immeuble de placement	*574 660*	*97 855*	*(33 668)*	*27 260*			*666 107*
dont Droit d'utilisation							
Postes concernés au sein du passif							
Capitaux propres	286 394	117 037					403 431
Dettes financière, part à long terme	265 176	45 559	(27 226)		852	(21 419)	262 942
Dettes financière, part à court terme	56 791	1 694	(47 963)		127	21 419	32 068

Le droit d'utilisation concerne le bail des bureaux occupés par Foncière INEA à Paris en application de la norme IFRS 16. Le montant comptabilisé en 2019 est de 979 milliers d'euros.

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Au 31 décembre 2019

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/19 (Juste valeur) (1)	**92 872**	**438 729**	**43 058**	**574 659**	**21**
A l'ouverture (valeurs brutes)	**92 895**	**403 552**	**43 114**	**539 561**	**172**
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	10 032	41 866	45 957	97 855	26
Diminutions (2)	(2 305)	(12 263)	(19 100)	(33 668)	
A la clôture 31 décembre 2019 – (valeurs brutes)	**100 622**	**433 155**	**69 971**	**603 748**	**198**
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (+)		13 371		13 371	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (-)		(4 354)		(4 354)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		10 568		10 568	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		3 058		3 058	
Variation de JV au 31 décembre 2019 (3)		**22 643**		**22 643**	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2018 (-) (4)		(651)		(651)	
Variation de JV des actifs cédés en 2019 et détenus en vue de la vente 2018 (4)		3 121		3 121	
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2018 (5)					
Cumul amortissements au 01/01/19					(151)
Dotations (6)					(16)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(167)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		2 148		2 148	
A la clôture au 31/12/2019					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	**100 599**	**495 593**	**69 915**	**666 107**	**31**

En ce qui concerne les principales augmentations :

- livraisons de l'exercice (Foncière INEA) :
  - le 21 janvier 2019, un immeuble de bureaux « Lyon Silk » pour un montant total de 10 769 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 3 785 milliers d'euros sur l'année,
  - le 26 février 2019, un immeuble d'activité « Innovespace Taverny » pour un montant de 6 875 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 6 486 milliers d'euros sur l'année,
  - le 14 avril 2019, extension de l'Innovespace St Jean d'Illac (CPI) pour un montant de 3 194 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 1 911 milliers d'euros sur l'année,
  - le 24 juillet 2019, un immeuble de bureaux « Hubside » situé à Vitrolles (13) pour un montant total de 9 143 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 5 476 sur l'année,
  - le 3 septembre 2019, un ensemble de bureaux « Nantil Extension » situé à Nantes (44) pour un montant total de 12 997 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 7 120 sur l'année,
  - le 29 novembre 2019, bâtiment 2 d'un immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac (33) pour un montant total de 4 938 milliers d'euros hors taxe en valeur brute ;

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

- immobilisations en cours (en VEFA, CPI) au 31 décembre 2019 :
  - immeuble de bureau « Bordeaux Hyperion » pour un montant de 6 698 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 6 698 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau « Nantes Well Com » pour un montant de 7 244 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 6 209 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau « Lille Grands Boulevards » pour un montant de 2 403 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 2 403 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau « Tripolis » à Lille pour un montant de 576 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 576 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau « Euratechnologie » à Lille pour un montant de 4 299 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 4 299 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau « La Dargoire » à Lyon pour un montant de 904 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 904 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau « Grenoble Metrologic » pour un montant de 659 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 659 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau « Toulouse Landing » pour un montant de 697 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 697 milliers d'euros sur l'année,
  - immeuble de bureau situé à Villeurbane (69) pour un montant de 3 122 milliers d'euros, en valeur brute en augmentation de 3 122 milliers d'euros sur l'année ;
- En ce qui concerne les principales diminutions :
  - le 19 avril 2019, sortie du lot n° 2 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » pour un montant de 230 milliers d'euros en juste valeur et 329 milliers d'euros en valeur brute,
  - le 13 mai 2019, sortie de l'immeuble de bureau « Aix Victoire » pour un montant de 3 170 milliers d'euros en juste valeur et 3 070 milliers d'euros en valeur brute,
  - le 16 septembre 2019, sortie de l'immeuble de bureaux « Tours Central Station » pour un montant de 9 100 milliers d'euros en juste valeur et 8 028 milliers d'euros en valeur brute.

Les immeubles de placement de Foncière INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	334 030	261 500
Expertises Crédit Foncier Expertise (CFE)	305 940	272 400
Retraitements pour cessions en cours/fin de semestre	**(49 470)**	**(3 657)**
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	**590 500**	**530 243**
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois		
> Toulouse Basso Cambo	8 932	
> Toulouse Blagnac «Take off»	15 716	
> Merignac wooden park	14 826	8 201
> St Jean d'Illac (extension)		2 105
> Vitrolles hubside		3 591
> Lyon Silk		7 763
VEFA livraisons < 6 mois	***39 474***	***21 660***
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois		
> Bordeaux Hyperion	6 698	
> Grenoble metrologic	659	
> La Dargoire	904	
> Lille Euratechnologie	4 299	
> Lille grands boulevards	2 402	
> Lille Tripolis	576	
> Nantes Celestin C		5 877
> Nantes Wellcome	7 244	1 035
> Romainville	228	228
> Strasbourg vision	9 304	5 078
> Taverny		389
> Toulouse Basso Cambo		5 024
> Toulouse Blagnac «Take off»		5 126
> Toulouse Landing	697	
> Villeurbane	3 122	
Actifs livraisons > 6 mois	**36 133**	**22 757**
Immeubles de placement au bilan en IFRS	***666 107***	***574 660***
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	**220**	**3 332**
Totaux au bilan en IFRS	**666 327**	**577 992**

Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2020 :

- Toulouse Basso Cambo ;
- Toulouse Blagnac « Take off » ;
- Mérignac Wooden Park.

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 19 décembre 2019 en présence des deux experts immobiliers, du Président du Comité d'audit de Foncière INEA et des Commissaires aux comptes.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Expertise	490 302	434 527
Actifs non livrés	75 607	44 461
Total Bureau	**565 909**	**478 988**
Expertise	100 418	95 672
Actifs non livrés	0	0
Total Activité	**100 418**	**95 672**
Valeur des Immeubles de placement au bilan	**666 327**	**574 660**

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

(en milliers d'euros)	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1er janvier 2018	**478 926**	**32 294**	**511 220**
Variation des valeurs brutes	85 256	(21 289)	63 967
Variation de la juste valeur	11 305	1 270	12 575
Variation de la juste valeur des actifs cédés	849	(2 183)	(1 334)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2018	(1 676)		(1 676)
Total au 31 décembre 2018	**574 660**	**10 092**	**584 752**
1er janvier 2019	**574 660**	**10 092**	**584 752**
Variation des valeurs brutes	**64 187**	**(7 075)**	**57 112**
Variation de la juste valeur	22 643	(156)	22 487
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	(651)	(2 143)	(2 794)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2019	3 121		3 121
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	2 148		2 148
Total au 31 décembre 2019	**666 107**	**718**	**666 825**

Résultat des cessions d'actifs

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession	12 500	5 402
Juste valeur des immeubles cédés	11 740	5 309
Frais de cession des éléments cédés	(246)	(396)
SOUS TOTAL	**514**	**(303)**
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	9	73
Juste valeur mise au rebut des composants	(339)	(357)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	**184**	**(587)**

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	2019	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo Régions et SCI Bagan
Au 1er janvier	**8 866**	**259**	**8 607**
Résultat des sociétés MEE	797	**(2)**	799
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)	0		
Dividendes versés	(2 509)		(2 509)
Réduction de capital	(2 628)		(2 628)
Solde au terme de l'exercice	**4 526**	**257**	**4 269**

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

La variation de juste valeur au 31 décembre 2019 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique.

« Résultat des sociétés mis en équivalence (MEQ) ».

La variation de juste valeur des sociétés mises en équivalence, qui comprend la variation de juste valeur des immeubles, est comptabilisée au compte de résultat pour un montant de 4 340 milliers d'euros.

La valeur de marché des contrats de couverture de taux (swaps) des SCI est intégrée dans la valeur de la mise en équivalence. Il n'existe plus de contrat de couverture au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 4 526 milliers d'euros, contre 8 866 milliers d'euros au 31 décembre 2018. La diminution s'explique principalement par la réduction de capital et la distribution de dividende de l'OPCI suite à la TUP de 6 SCI du Groupe.

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2019 *(en milliers d'euros)*	SNC Bagan	Villebon	Lyon Stella	Lyon Bron	Orléans	Paris	Sud Est	Toulouse PDC	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Immeubles de placement	0						2 185			
Autres actifs financiers							3			
Actifs non courants	0						2 188	-		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	859						567	1 732		
Actifs courants	868						615	1 765		
JV des swaps	0						-			
Dettes financières non courantes							1 384			
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	0						1 384			
Total passifs non courants	0						1 384	-		
Dettes financières courantes	0									
Autres dettes courantes	84						50	4		
Total passifs courants	84						50	4		
Actif net réévalué	**784**						**1 369**	**1 761**		
Participation dans des entreprises associées	**258**						**450**	**578**	**3 240**	**4 526**
Chiffre d'affaires	-	0	199	386	64	26	349	48	0	
Résultat financier	-	0	(11)	(31)	(4)	(1)	(18)	(15)	0	
Résultat net IFRS	**(6)**	**616**	**11 485**	**1 762**	**351**	**219**	**139**	**1 314**	**(254)**	
Éléments du résultat global	-	0	0	0	0	0	0	0	0	
Résultat global	**(6)**	**616**	**11 485**	**1 762**	**351**	**219**	**139**	**1 314**	**(254)**	
Résultat des sociétés mis en équivalence	(2)	202	3 773	579	115	72	46	432	(83)	5 133
Éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**(2)**	**202**	**3 773**	**579**	**115**	**72**	**46**	**432**	**(83)**	**5 133**

		SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									
2018 *(en milliers d'euros)*	Snc Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Immeubles de placement	-			432		17 495					
Autres actifs financiers	-										
Actifs non courants	-			432		17 495					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*887*			*872*		*201*					
Actifs courants	895			883		297					
JV des swaps										-	
Dettes financières non courantes				-		*5 026*					
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps				-		*5 026*					
Total passifs non courants	-			-		5 026					
Dettes financières courantes	-					-					
Autres dettes courantes	*104*			*40*		*184*					
Total passifs courants	104			40		184					
Actif net réévalué	**791**			**1 275**		**12 582**					
Participation dans des entreprises associées	260			419		4 133				4 054	8 866
Chiffre d'affaires	30	940	592	550	184	1 067	866	477	22		
Résultat financier	-	(94)	(50)	(85)	(19)	(114)	(128)	(98)	(9)		
Résultat net IFRS	**(10)**	**550**	**331**	**(283)**	**67**	**1 693**	**271**	**643**	**(35)**		
Éléments du résultat global		36	23	29	6	52	78	62	8	16	
Résultat global	**(10)**	**586**	**354**	**(254)**	**73**	**1 745**	**349**	**705**	**(27)**		
Résultat des sociétés mis en équivalence	(3)	181	109	(93)	22	556	89	211	(11)	1 354	2 414
Éléments du résultat global	-	12	8	10	2	17	26	20	3	5	102
Total	(3)	193	116	(83)	24	573	115	232	(9)	1 359	2 516

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées aux participations[1]	439	2 368
Autres actifs financiers	5 457	5 132
TOTAL	**5 896**	**7 500**

(1) La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances en compte courant effectuées par Foncière INEA aux SCI mises en équivalence pour - 1 841 milliers d'euros.

12.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Créances clients	4 144	2 085
Produits à recevoir	266	161
Fournisseurs débiteurs	1 044	1 130
Avances sur charges locatives et compte de gérance	460	327
Charges constatées d'avance	2 179	2 056
Autres créances d'exploitation	379	501
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	1 435	
Créances sur l'Etat – TVA	3 581	2 176
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	**13 488**	**8 436**
Carry back		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		
TOTAL	**13 488**	**8 436**

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

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

Au 1er janvier 2019, la dépréciation du poste client était de 97 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 133 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2019. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 1 millier d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 229 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Foncière INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit 35 000 actions au cours de Bourse au 31 décembre 2019 de 41 €, soit un montant de 1 435K€.

Les créances sur l'Etat comprennent un crédit de TVA de 2 974 milliers d'euros pour Foncière INEA.

12.3 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2019, l'actif détenu en vue de la vente correspond au dernier lot de l'immeuble d'activité « Meaux Platanes », pour un montant de 220 milliers d'euros net.

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement	1 051	625
Disponibilités	5 357	2 892
Autres		
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**6 408**	**3 517**

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	**6 408**	**3 517**
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(59)	(77)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	**6 349**	**3 440**

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital social en valeur nominale	121 680	86 243
• actions propres	(364)	(507)
Capital social	**121 316**	**85 736**
Prime d'émission	123 840	77 011
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	**245 156**	**162 747**
Nombre d'actions (hors actions propres)	8 430 609	5 958 048
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	**7 769 417**	**5 958 048**

Au 31 décembre 2019, toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 25 250 au 31 décembre 2019 (35 210 actions au 31 décembre 2018), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 8 455 859.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2019
Emprunts et instruments de couverture	261 225	44 029 (1)	(26 797) (2)	(19 377) (3)	259 080
Dépôts reçus	3 952	1 530	(429)	(2 042)	3 011
Passif de location non courant (IFRS16)	-	979	-	(127)	852
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	**265 177**	**46 538**	**(27 226)**	**(21 546)**	**262 943**
Emprunts et autres dettes financières associés	47 963		(47 963) (2)	21 419	21 419
Passif de location courant (IFRS16)				127	127
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - COURANT	**47 963**	**-**	**(47 963)**	**21 546**	**21 546**
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	**313 139**	**46 538**	**(75 189)**		**284 489**

(1) Augmentation : dont notamment souscriptions sur l'exercice :
- Crédit revolving corporate BECM pour 40 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 31 décembre 2019 pour 2 777 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 252 milliers d'euros.
(2) Diminution : dont notamment les remboursements anticipés sur l'exercice et la variation du crédit revolving :
- Crédit revolving corporate LCL pour 14 000 milliers d'euros ;
- Emprunt obligataire Euro PP 2013 pour 30 300 milliers d'euros (échéance finale) ;
- Remboursement anticipé Emprunt OSEO Aix Victoire pour 788 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé Emprunt Nice Clara pour 1 920 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé Emprunt Aix ensoleillé pour 6 404 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé Emprunt LCL pour 4 433 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 13 855 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2018 pour 3 489 milliers d'euros.
(3) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes.

(en milliers d'euros)	01/01/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2018
Emprunts et instruments de couverture	218 472	105 388	(16 006)	(46 629)	261 225
Dépôts reçus	4 575	1 090	(380)	(1 334)	3 951
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	**223 047**	**106 478**	**(16 386)**	**(47 963)**	**265 176**
Emprunts et autres dettes financières associés	13 293		(13 293)	47 963	47 963
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - COURANT	**13 293**	**-**	**(13 293)**	**47 963**	**47 963**
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	**236 340**	**106 478**	**(29 679)**		**313 139**

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	89	(64 672)	(64 672)	-	(64 584)
Emprunts corporate	74	(105 687)	(49 361)	(56 326)	(105 612)
Emprunts hypothécaires	(16 784)	(87 125)	(67 684)	(19 440)	(103 908)
Passif de location	(127)	(852)	(660)	(192)	(979)
Autres dettes financières	(4 798)	(4 608)	(3 734)	(874)	(9 406)
Dettes financières	(21 546)	(262 944)	(186 112)	(76 832)	(284 489)

Covenant clauses au 31 décembre 2019

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

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

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

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

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

	Covenants	31/12/19	31/12/18
LTV	< 55 %	39,6 %	50,5 %
DSCR	> 1,2	1,71	1,4
ICR	> 2,0	5,1	3,7

Au 31 décembre 2019 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 274 104 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (273 001 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital	186 577	215 612
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	16 358	21 686
TOTAL	**202 935**	**237 298**

Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital	16 620	42 995
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 969	6 210
TOTAL	**21 590**	**49 205**

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par Foncière INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 22 « Engagements hors bilan »).

Les emprunts immobiliers souscrits, libellés en euros, sont soit à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

Foncière INEA a conclu quinze swaps et sept CAP pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

Ces swaps et Cap couvrent un encours de 99 639 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 92 107 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 4 milliers d'euros ;
- ces Cap en réserve pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque a été constatée en réserve pour un montant de 86 milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 284 489 milliers d'euros (313 139 milliers d'euros en 2018).

(en milliers d'euros)	31/12/2019	en %	sécurisé
Dette à taux fixe	117 399	43 %	43 %
Dette à taux variable	156 652	57 %	
dont couverte	*99 639*	*64 %*	*36 %*
dont non couverte	*57 013*	*36 %*	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	**274 051**	**96 %**	**79 %**
Intérêts courus	2 777	1 %	
Dépôts	6 386	2 %	
Swap	296	0 %	
Passif de location	979	0 %	
DETTE TOTALE	**284 489**	**100 %**	

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières « non courantes » déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 257 807 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 261 737 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2019 s'élève à 117 399 milliers d'euros contre 148 674 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2019 s'élève à 156 652 milliers d'euros contre 155 035 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Entre 1 et 5 ans	186 112	137 436
Plus de 5 ans	76 832	127 740
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	**262 944**	**265 176**

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 79 % contre le risque de taux (même pourcentage qu'au 31 décembre 2018).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Autres passifs non courants – Provision AGA	1 213	
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	222	
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	**1 435**	**0**

Au 31 décembre 2019, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'action gratuite est de 1 435 milliers d'euros.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

	31/12/2019				
(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	Évaluation à la JV
Actifs non courants	**5 896**	**5 896**			
Créances rattachées aux participations	439	439	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	5 457	5 457	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	**19 960**	**19 960**			
Clients et autres débiteurs	13 488	13 488	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeurs – contrepartie résultat	0	0	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 472	6 472	Niveau 2		Non
Passifs non courants	**264 156**				
Dettes financières	262 943	(1)	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	296	296	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	1 213	1 213	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Non
Passifs courants	**32 069**				
Fournisseurs et autres créditeurs	10 242	10 242	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	59	59	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	21 546	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	222	(1)	Niveau 2	Résultat/ Capitaux propres	Non
Passifs détenus en vue de la vente	**0**	(1)	**Niveau 2**		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 280 227 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 266 737 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

	31/12/2019			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)	
(en milliers d'euros)	Actif	Passif		Montant notionnel
	IFRS 7.24A(a)	*IFRS 7.24A(a)*	*IFRS 7.24A(c)*	*IFRS 7.24A(d)*
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt				
Instruments fermes	77	(327)	426	99 639
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	**77**	**(327)**	**426**	**99 639**

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est de 4 milliers d'euros.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE (CFH) – RÉSULTAT DE LA COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

	31/12/2019		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(ii)		*IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)*
(en milliers d'euros)	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période **IFRS 7.24C (b)(i)**	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période **IFRS 7.24C (b)(iv)**	Montant de la part inefficace de la couverture **IFRS 7.24C (b)(ii)**
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	-327		
Total de la couverture de flux de trésorerie	**-327**		

DESCRIPTION DES INSTRUMENTS DE COUVERTURES UTILISÉS

	31/12/2019			31/12/2018		
	Valeur de marché		Montant	Valeur de marché		Montant
(en milliers d'euros)	positive	négative	notionnel	positive	négative	notionnel
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	77	296	99 639	8	657	92 107
Total Instruments dérivés de couverture	**77**	**296**	**99 639**	**8**	**657**	**92 107**

OPÉRATIONS SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

	31/12/2019							31/12/2018
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré				
(en milliers d'euros)	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	Total notionnel	Total notionnel
Autres instruments								
Autres				30 057	69 582	-	99 639	92 107
Total notionnel des instruments dérivés de couverture	**-**	**-**	**-**	**30 057**	**69 582**	**-**	**99 639**	**92 107**

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Au 1er janvier	**1 999**	**1 999**
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	0	0
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
À LA CLÔTURE	**1 999**	**1 999**

NOTE 19 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	4 613	2 527
Dettes fiscales et sociales	525	456
Autres dettes diverses	2 691	4 085
Produits constatés d'avance	0	0
Dettes sur immobilisations	2 413	1 682
TOTAL	**10 242**	**8 750**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Moins d'un an	10 242	8 750
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	**10 242**	**8 750**

NOTE 20 DIVIDENDES PAR ACTION

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

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

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1er semestre 2019 au titre de l'exercice 2018 pour un montant de 18 524 milliers d'euros (moins la part de 79 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2019	2018	2017
Dividende net par action	2,20	2,00	1,80

NOTE 21 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
Audit :				
Honoraires de certification des comptes [1]	103 750		88 000	
SOUS-TOTAL	**103 750**	**95 %**	**88 000**	**100 %**
Honoraires SACC :				
Acomptes sur dividendes [2]	5 150			
SOUS-TOTAL	**5 150**	**5 %**	**-**	
TOTAL	**108 900**	**100 %**	**88 000**	**100 %**

(1) Dont 176 000 € pour Foncière INEA et 15 750 € pour Flex Park.
(2) Dont 5 150 € pour Flex Park.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 22 ENGAGEMENTS HORS BILAN

22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

	sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/19	
(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	NA	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	183 769	100 814
• Immeubles non livrés		

* *Capital restant dû des emprunts.*

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 100 814 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (126 183 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

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

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly Garanties locatives ;
- cession Dailly du Contrat de Couverture ;
- nantissement du contrat de couverture ;
- nantissement du compte d'emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte commissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

22.2 Autres engagements donnés

INEA

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2019 s'élève à 109 272 milliers d'euros.

Promesse de vente

- Signature par Foncière INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros.

SCI PA

- Néant

SCI ALPHA

- Néant

FLEX PARK

Promesse de vente

- Néant

22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

Sociétés	Actifs	Hypothèque En cours *(en milliers d'euros)*
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes – Sergent Traire	557

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

22.4 Engagements reçus

- 68 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2019 liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- Promesse de vente du dernier lot de Meaux Platanes pour un montant de 220 milliers d'euros.

NOTE 23 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites pour 7 500 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 4 138 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 622 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 16 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 79 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 79,5 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société Foncière INEA.

NOTE 24 ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Néant.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTATS FINANCIERS 6
COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2.1.1 « Base de présentation des états financiers » et 2.2.12 « Contrats de location » qui exposent l'incidence de la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er janvier 2019.

Justification des appréciations – points clés de l'audit

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, la valeur des immeubles de placement s'élève à 666,3 millions d'euros, incluant les immeubles disponibles à la vente, soit près de 96 % de l'actif consolidé de Foncière INEA.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à la norme comptable applicable, les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées en compte de résultat de la période. Ces justes valeurs sont déterminées par la direction par référence à des évaluations réalisées par des experts indépendants. Les experts immobiliers indépendants auxquels Foncière INEA a fait appel sont BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance ;
- réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et d'apprécier la conformité de la méthodologie d'évaluation avec les pratiques de place, et la cohérence des hypothèses retenues avec les caractéristiques propres à chaque immeuble et les données de marché (notamment les taux de rendement) ;
- comparaison, pour une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données de marché et les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement ;
- comparaison des valeurs retenues par la direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyse des écarts éventuels et de leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- appréciation du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet KPMG était dans la 14e année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 22e année, dont 14 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

En outre :

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 23 mars 2020

Les Commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit	KPMG SA
Fabrice Bricker	Sandie Tzinmann

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE) DU 10 JUIN 2020

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), en conformité avec la règlementation applicable, à l'effet de vous présenter le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration (exercice 2019) et les autres rapports et 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'examen et l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
  - le quitus à donner aux mandataires sociaux,
  - l'affectation du résultat de l'exercice 2019 et le montant de la distribution, la présentation et l'approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2019,
  - l'approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
  - l'approbation de la politique de rémunération au titre de l'exercice 2020 des mandataires sociaux (exécutifs ou non),
  - la fixation du montant de la rémunération (anciennement « jetons de présence ») à verser aux membres du Conseil d'administration (membres du Comité d'Audit inclus), pour leur mandat social au titre de l'exercice 2020,
  - l'expiration (et la proposition de renouvellement) de mandats d'administrateurs,
  - l'expiration (et la proposition de non renouvellement à sa demande) du mandat d'un des censeurs,
  - l'autorisation à donner au Conseil à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;

- d'une assemblée générale extraordinaire, concernant notamment :

  - une mise en harmonie des articles 4, 12, 20, 21, 24 à 26, 28, 35, 43 à 46 des statuts avec les dernières évolutions législatives et réglementaires issues de la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 et de la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 (outre la mise à jour à l'article 25 de l'âge maximum du directeur général délégué porté à 75 ans),
  - le renouvellement de différentes délégations de compétence en matière d'augmentations du capital susceptibles d'être réalisées par le Conseil d'administration.

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 2019 contenant l'ensemble des informations visées par la réglementation en vigueur,
- 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,
- le rapport spécial sur les actions gratuites attribuées aux salariés de GEST (AGA) au cours de l'exercice écoulé,
- 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.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Foncière INEA ne remplit pas les conditions déclenchant la publication de la déclaration de performance extra-financière (DPE) visée à l'article L225-102-1 du code de commerce 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 en page 55 et suivantes des présentes.

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 d'enregistrement universel » (URD) (venant en lieu et place du document de référence qui a été supprimé par le règlement (UE) 2017/1129 dit « Prospectus 3 ») de Foncière INEA (exercice 2019), lequel fait l'objet d'un dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro D.20-0235 (ci-après le « **Document d'enregistrement universel**»).

Il inclut des renvois à des informations mentionnées dans le Document d'enregistrement universel dont les lecteurs pourront prendre connaissance sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com, étant précisé que les comptes consolidés 2019 ainsi que les comptes annuels 2019 figurent au paragraphe 6 du Document d'enregistrement universel.

Rappelons enfin que la version du rapport du Conseil figurant dans le Document d'enregistrement universel offre des différences sur le plan de la forme par rapport à la présente version. Elle obéit en effet à la propre structure du d'enregistrement universel (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 notamment sur le site internet de la Société afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Le rapport de gestion Conseil d'administration inclut notamment un développement sur les effets de la crise liée au COVID-19 page 17 (au paragraphe 1.8.2) et page 61 (au paragraphe 4.1).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

SOMMAIRE

I. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 JUIN 2020 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....8

1.3. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS CONSOLIDES....9

1.3.1. COMPTE DE RESULTAT 9

1.3.2. ENGAGEMENT HORS BILAN 10

1.3.3. ANALYSES 10

1.4. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS SOCIAUX 11

1.4.1. BILAN....11

1.4.2. COMPTE DE RESULTAT 12

1.4.3. DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT....12

1.4.4. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT....12

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 12

1.5. ACTIVITES DES FILIALES ET PARTICIPATIONS/ ABSENCE DE SUCCURSALE....12

1.5.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS....13

1.6. DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS....14

1.7. DIVIDENDES 14

1.7.1 DIVIDENDES VERSES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES....14

1.7.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES....15

1.7.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT....15

1.7.4 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX 17

1.8 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES 17

1.8.1 EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE 17

1.8.2 PERSPECTIVES....17

1.8.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE....17

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 18

2.1 PRESENTATION DE LA GOUVERNANCE....18

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.1.2 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE....18
2.1.3 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION....19
2.1.4 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX....33
2.1.5 EVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITE....36
2.2 REMUNERATIONS ET AVANTAGES....38
2.4. OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIETE....53
3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2019 (EXTRAITS) 54
3.1. PRESENTATION DE LA STRATEGIE ET DEMARCHE RSE....54
3.2. ETRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DURABLE EN REGIONS...55
4. FACTEURS DE RISQUES 60
4.1 SYNTHESE DES PRINCIPAUX RISQUES....60
4.2 GESTION DES RISQUES....62
4.2.1 RISQUES OPERATIONNELS....62
4.2.2 RISQUES REGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES....65
4.2.3 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITES FINANCIERES....67
4.2.4 RISQUES EXTRA FINANCIERS....69
4.2.5 ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES....69
4.3 GOUVERNANCE DES RISQUES....71
4.3.1 ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE....71
4.3.2 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE....71
5. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL 74
5.1 CAPITAL ACTUEL....74
5.2 TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL....74
5.2.1 ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES....74
5.2.2 RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION....75
5.2.3. AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL (AU 31/12/2019)....76
5.3 RACHAT D'ACTIONS....77
5.3.1 AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX FINS DE L'ACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS....77
5.3.2 INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2019....77
5.4 BILAN ANNUEL 2019 DU CONTRAT DE LIQUIDITE....77
5.5 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT....78
5.6 ACTIONNARIAT....79
5.6.1 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2019....79
5.6.2 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES....79
5.6.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS....82

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

5.6.4 DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE 85

6. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 86

II RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 JUIN 2020 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 87

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

I. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 JUIN 2020 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 a poursuivi en 2019 sa politique de croissance en investissant près de 110 millions d'euros dans de nouvelles opérations immobilières situées dans les premières métropoles régionales.
Elle a renforcé ses moyens en réalisant en avril 2019 une augmentation de capital de plus de 96 millions d'euros, avec le concours d'actionnaires existants et de nouveaux investisseurs.
Le dynamisme des marchés régionaux et la qualité des actifs acquis par Foncière INEA se sont traduits cette année dans l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine (92,1 % au 31 décembre 2019 contre 91,1 % douze mois plus tôt) et dans l'appréciation de la valeur du portefeuille actée par les experts immobiliers.

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 18 immeubles totalisant une surface locative de 68 773 m².

Les immeubles acquis en 2017 et 2018 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices. En 2019, 6 nouveaux actifs sont entrés en exploitation pour un total de 23 756 m2 :

- le 21 janvier, l'immeuble de bureaux « Silk », d'une surface de 3 294 m², situé à Lyon dans le quartier « Carré de Soie » ;
- le 26 février, l'immeuble d'activité « Innovespace » situé à Taverny, offrant une surface locative de 6 036 m² entièrement louée ;
- le 14 avril, l'extension du site « Innovespace St Jean d'Illac » près de Bordeaux, un clé en mains de 2 236 m² réalisé en CPI pour Bouygues Energie Services ;
- le 24 juillet, l'immeuble de bureaux « Hub'Side » de 3 750 m², nouveau siège régional d'Expleo à Vitrolles, à proximité de l'aéroport de Marignane ;
- le 3 septembre, les deux immeubles de bureaux « Nantil Extension », construits en CPI sur une réserve foncière existante et loués en totalité à
- la Ville de Nantes (6 290 m²) ;
- enfin le 29 novembre, le premier des trois bâtiments du site « Wooden Park » à Mérignac, 2 121 m² entièrement loués au groupe BNP.

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 9 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent sur des immeubles de bureaux neufs à construire, dont les dates de livraison s'étalent jusqu'à fin 2021. Au total, ce sont près de 147 millions d'euros de nouveaux engagements fermes qui ont été pris par Foncière INEA en 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

En parallèle, Foncière INEA a procédé à des cessions d'actifs pour un montant global de 12,5 millions d'euros :

- deux immeubles de bureaux jugés mâtures, l'un situé à Aix-en-Provence l'autre à Tours ;
- et un lot d'immeuble situé à Meaux (activité).

Expertise du Patrimoine

L'ensemble du patrimoine de Foncière INEA (immeubles livrés fin 2019 plus 3 immeubles à livrer au premier semestre 2020) 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 6,24 %.

Les autres immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours dont la livraison est prévue post 30 juin 2020 n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

Au 31 décembre 2019, la valeur droits compris du patrimoine ressort à 874 millions d'euros, en progression de 16 % sur 12 mois, grâce aux acquisitions réalisées dans l'année (110 millions d'euros) et à la prise de valeur du patrimoine à périmètre constant (31 millions d'euros), à minorer des cessions intervenues (23 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 des valeurs vénales des actifs déterminées par les experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.
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.
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 droits de mutation et 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 2019 à 432 millions d'euros, en hausse de 36% sur 12 mois.
Cette hausse a permis d'absorber l'effet dilutif lié à la croissance du nombre d'actions (+41%) sur l'année.
Ainsi, le NNNAV droits compris par action s'affiche en légère baisse à 51,3 €/action (-3,6%), soit 96,4% du NNNAV EPRA au 31 décembre 2018.

1.2.2. Investissements en cours de réalisation

Au 31 décembre 2019, 16 opérations sont en cours de construction ou d'acquisition, représentant 84 786 m² à livrer au cours des deux prochains exercices.

Livraisons 2020

- Les deux derniers immeubles de l'opération « Wooden Park Mérignac », 3 898 m² entièrement loués au groupe BNP.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- L'immeuble de bureaux « Take-Off », d'une surface de 6 760 m2 situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, a été acquis auprès du promoteur ICADE et entièrement loué.
- L'immeuble de bureaux « Vision » de 5 235 m2 à Strasbourg, dans le quartier de Wacken.
- Un immeuble de bureaux « Hyperion » d'une surface de 3 662 m2 situé à proximité de la gare Saint-Jean à Bordeaux.
- l'ensemble de bureaux « Well'com » d'une surface locative totale de 8 403 m2 situé à Saint-Herblain, secteur tertiaire prime de l'agglomération nantaise.
- Un ensemble de deux immeubles de bureaux à structure bois massif, offrant une surface locative totale de 6 342 m2, situé à Toulouse dans le quartier de Basso Cambo.
- Un immeuble de bureaux « Tripolis » de 3 261 m² situé à Lille dans le secteur d'Euralille II, vitrine tertiaire de la métropole lilloise.
- Un immeuble de bureaux « Au bord de l'eau » de 2 977 m² situé à Lille sur le site du parc de Château Blanc.
- Un ensemble de deux immeubles « Ilot 11 » d'une surface totale de 6 069 m² situé au sein d'une zone de premier rang sur le par Euratechnologies, l'un des cinq pôles d'excellence de la métropole Lilloise.

Livraisons 2021

- Un ensemble de bureaux « La Dargoire » totalisant 4 809 m2 ; il est situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon.
- Un immeuble de bureaux de 4 887 m² situé dans l'éco-quartier du terrain des soeurs à Villeurbanne, au cœur de la métropole de Lyon.
- Un immeuble de bureaux de 4 852 m² situé à Grenoble dans le parc tertiaire d'Inovallée. Il est entièrement pré-commercialisé au groupe Metrologic *via* un bail de 10 ans ferme.
- Un immeuble de bureaux « Le Landing » (situé en face de l'actif « le Take Off » dont la livraison est prévue en mai 2021) d'une surface de 10 779 m², situé à Toulouse Blagnac.
- Un ensemble de bureaux « Atalante » composé de deux bâtiments d'une surface locative totale 5 114 m², situé dans le quartier de Champeaux, au cœur de la métropole de Rennes.
- Un actif d'activité de type « Innovespace » de 5 099 m2 situé à Romainville et acquis par la filiale Flex Park.
- 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.

1.3. Commentaires sur les résultats consolidés

1.3.1. Compte de résultat

La Société réalisé un excellent exercice 2019, marqué par une hausse de 53 % de son résultat net, qui s'établit à 41,4 millions d'euros au 31 décembre 2019.
Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de plus de 14 % sur 12 mois, à 43,9 millions d'euros. Cette hausse est portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles et par la bonne commercialisation du patrimoine à périmètre constant.
La maîtrise des frais de fonctionnement permet à l'EBITDA d'afficher une hausse comparable de 15 %, à 24,9 millions d'euros.
L'utilisation des fonds propres levés en avril 2019 a permis d'abaisser l'effet de levier de la Société et d'aboutir à une baisse des charges financières nettes de 9 %.
Enfin la création de valeur sur le patrimoine se poursuit, avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles de 22,6 millions d'euros en 2019 (+100 % par rapport à 2018), qui est constatée de façon équilibrée sur les immeubles en exploitation avant 2019 et ceux livrés en cours d'exercice.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

1.3.2. Engagement hors bilan

Il est fait renvoi exprès à la note 22 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2020 (page 136 du Document d'enregistrement universel) qui présente ces engagements et fournit toutes informations utiles à ce sujet.

1.3.3. Analyses

1.3.3.1. Analyse de la rentabilité

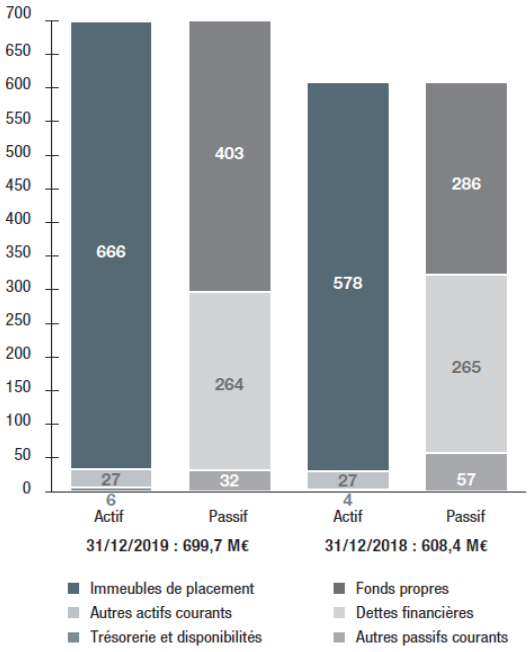
Les très bons résultats 2019 sont portés par une prise de valeur du patrimoine mais également par une croissance à deux chiffres de l'opérationnel.
Ainsi, le résultat net récurrent de la Société s'affiche en hausse de 25 % sur 12 mois, à 18,9 millions d'euros.
Cet indicateur démontre que la croissance de la Société ne se fait pas au détriment de la rentabilité. Foncière INEA a d'ailleurs affiché un objectif de croissance du résultat net récurrent de 15 % par an en moyenne sur la période 2018-2021.
Il est intéressant de noter que par action, le résultat net récurrent est quasiment stable (-4 % à 2,43 €/action), ce malgré la hausse de 41 % du nombre d'actions suite à la réalisation de l'augmentation de capital d'avril 2019. Cela signifie qu'en 8 mois, la Société a été capable d'absorber quasiment l'effet dilutif lié à ce renforcement des fonds propres.

1.3.3.2. Analyse de la structure financière

Bilan

Au 31 décembre 2019, le total bilan atteint 700 millions d'euros.
Le fonds propres, renforcés à l'occasion de l'augmentation de capital réalisée en avril, s'élèvent à 403 millions d'euros.
Les immeubles de placement sont en forte hausse de 91 millions d'euros suite à l'entrée en patrimoine au cours de l'exercice 2019 de 8 nouveaux actifs et à l'enregistrement des décaissements intervenus sur les immeubles acquis en VEFA (paiement échelonné en phase de construction).
Les passifs courants s'élèvent à 32 millions d'euros et comprennent essentiellement les dettes à moins d'un an (21,5 millions d'euros dont 6 millions d'euros correspondant au bullet d'un emprunt hypothécaire) et des dettes fournisseurs pour 10,2 millions d'euros.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508



Structure financière et endettement

Au cours de l'exercice 2019, Foncière INEA a procédé au remboursement à échéance finale de sa ressource la plus chère, un emprunt obligataire de 30,3 millions d'euros contracté en 2013 au taux de 4,35 %, et a contracté un nouveau crédit corporate de 40 millions d'euros auprès de la BECM.
Au 31 décembre 2019, son endettement s'élève à 284 millions d'euros.
Sa maturité est longue (4,5 ans), son coût est compétitif (2,28 % – 1,79 % hors emprunts obligataires) et il est sécurisé à 79 % contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.
La levée de fonds propres nouveaux en avril 2019 a permis d'améliorer de façon significative le niveau des covenants bancaires, qui sont largement respectés au 31 décembre 2019 :

	Covenants	31/12/19
Ratio d'endettement financier (LTV) (1)	< 55 %	39,6 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) (2)	> 1,2	1,7
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) (3)	> 2	5,1

(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).

1.4. Commentaires sur les résultats sociaux

1.4.1. Bilan

Le total du bilan de Foncière INEA à la clôture de l'exercice 2019 s'élève à 600,5 millions d'euros, contre 479,8 millions d'euros au 31 décembre 2018 (+25 %).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Les capitaux propres ont augmenté de 46 % en 2019 (267,3 millions d'euros contre 182,6 millions d'euros à fin 2018), notamment sous l'effet de l'augmentation de capital réalisée en avril 2019.

1.4.2. Compte de résultat

En social, le chiffre d'affaires s'établit à 35,4 millions d'euros pour l'exercice 2019, en hausse de 12 % par rapport à 2018 (31,7 millions d'euros).
L'exercice se solde par un bénéfice d'un montant de 10 millions d'euros, en hausse de 30 % sur douze mois (7,7 millions d'euros en 2018).

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 2019 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 (en application de l'article L. 232-1 du Code de commerce) que la Société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2019 (son activité consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers ne s'y prêtant pas). Elle 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 3 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

Dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une plateforme d'activité de type « Innovespace », Flex Park (filiale captive de Foncière INEA) a octroyé en 2018 un financement d'une durée initiale de 2 ans – prorogeable d'un an – à la société FAP Aménagements (groupe ALSEI), en vue de porter la charge foncière.
Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire (intégralement libéré à ce jour) de 5 000 milliers d'euros émis par la SAS FAP Aménagements et à échéance du 30 juin 2020 – prorogeable au 30 juin 2021 – 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 2019, 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 2019 et plus spécialement dans le

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

tableau page 157 du Document d'enregistrement universel – exercice 2019 – 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 2019 page 109 et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 125. 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 2019

1.5.1. Filiales et Participations

Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2019

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2019 (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 157 du Document universel d'enregistrement.

Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2019

Néant.

Relations entre la société mère et ses filiales

La SCI PA et la SCI Alpha 11 Marbeuf (deux filiales détenues à près de 100 % par Foncière INEA et gérées par elle) sont des structures ad hoc monodétentrices à l'origine d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha 11 Marbeuf reste détentrice d'un bien immobilier, lequel est situé à Champigny- sur-Marne.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Flex Park est une filiale créée en 2015 (présidée par Foncière INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 7 actifs en exploitation et 1 en cours de construction ou d'acquisition, représentant une valeur droits compris de 108 millions d'euros.

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 :

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (*indicatif*)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (*indicatif*)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées HT		20 902,33	4 518,00		43 193,76			146 003,78	547 216,68	16 792,71	615 889,57	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT		0,10%	0,02%		0,21%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT								0,34%	1,27%	0,04%	1,43%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de	☐ Délais contractuels : (*Préciser*)						☐ Délais contractuels : (*Préciser*)					
	x Délais légaux : 30 jours						x Délais légaux : 30 jours					

1.7. Dividendes

1.7.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions (1) composant le capital	Nominal
2018	13 185 167	5 993 258	14,39
2017	11 986 516 €	5 993 258	14,39
2016	10 397 115 €	5 776 175	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.

Le dividende de l'exercice 2016 a été versé en actions de la Société ou en espèces, au choix des actionnaires (sur option autorisée par l'Assemblée annuelle des actionnaires).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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 1.3.3 de l'URD auquel il est fait renvoi exprès. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2019, 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 2020 au titre de l'exercice 2019) 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 2021 au titre de l'exercice 2019).

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. 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 2019 d'un montant de 9 908 011,01 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 78 861,20 euros et des réserves facultatives pour 6 586 951 euros, ressort en un bénéfice disponible de 16 573 823,21 euros,
  - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2019 à 124 403 147,41 euros ;
- de prélever :
  - une somme de 5 061 224,84 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 16 573 823,21 euros, formerait un résultat distribuable de 21 635 048,05 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 21 635 048,05 euros comme suit :
  - à la Réserve Légale, à concurrence de 495 400,55 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 16 573 823,21 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 21 139 647,50 euros.
  - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 21 139 647,50 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
    - en premier lieu, distribution d'un montant de 16 078 422,66 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
    - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 061 224,84 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2019 ressortirait donc pour chacune des 8 455 859 actions à 2,50 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 0,60 (0,59854650) euro au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire de 1,90 (1,90145350) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2020 (soit 8 455 859) 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 17 Juin 2020.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2020 (soit 1,90 euro par action), est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2020 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :
  - sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 158 3, 3° b bis du CGI ; et
  - avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés.
- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2020, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt dû l'année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c'est-à-dire le PFU de 30 % ou, sur option, le barème progressif de l'impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2019, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2018 (inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

  Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés sera de 1,90 euros par action.

  Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés sera égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1 2° du CGI, sous réserve des conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2016
Nombre d'actions (1)	5 993 258	5 993 258	5 776 175
Dividende par action	2,20 €	2,00 €	1,80 €
Dividende total	13 185 167 €	11 986 516 €	10 397 115 €

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

1.7.4 Approbation des comptes de l'exercice écoulé et quitus aux mandataires sociaux

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera demandé aux actionnaires d'approuver les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2019 (sociaux et consolidés).

Il leur sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve aux mandataires sociaux (dirigeants et administrateurs) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

1.8 Evolution prévisible et perspectives

1.8.1 Evolution prévisible de la situation de la Société

Les résultats de la Société au cours des prochains semestres seront soutenus par l'entrée en exploitation progressive des immeubles actuellement en cours de construction. Cette croissance embarquée permet à la Société de maintenir son objectif d'augmentation du résultat net récurrent par action de 15 % par an en moyenne sur la période 2018-2021.

Par ailleurs, les dynamiques de marché observées dans les principales villes régionales – hausse de la demande placée et compression des taux de capitalisation – laissent augurer une poursuite de la création de valeur à l'œuvre sur le patrimoine de Foncière INEA, situé à 82 % dans les six premières métropoles régionales.

1.8.2 Perspectives

Les données de marché et la bonne commercialisation des récentes VEFA livrées confortent pleinement Foncière INEA dans la poursuite de sa dynamique de croissance, dans le but d'atteindre son objectif de taille (1 milliard d'euros en portefeuille avant fin 2021).

A la date de publication du Document d'enregistrement universel, les conséquences de la crise sanitaire liées au virus COVID-19 sur l'activité macro-économique sont néanmoins inconnues.

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

Foncière INEA a réalisé en avril 2019 une augmentation de capital en numéraire d'un montant brut de 96 M€ (prime d'émission incluse), portant ainsi son capital social à 121,7 M€ et le nombre d'actions en circulation à 8 455 859 (+41 %).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Cette opération financière structurante a permis à la Société d'abaisser significativement son taux d'endettement (ratio LTV de 39,6 % au 31 décembre 2019) et lui donne une marge de manœuvre certaine auprès de ses partenaires bancaires pour financer la croissance en cours (la guidance donnée par la direction de Foncière INEA étant de 50 % de LTV, pour des covenants bancaires à 55 %).

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Les informations contenues dans le présent paragraphe 2, pages 18 à 53, constituent le Rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Nous vous rappelons que le présent rapport sur le Gouvernement d'entreprise, 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.

La Gouvernance de Foncière INEA est organisée de manière à favoriser le déploiement de la stratégie fixée. Les instances de gouvernance - Conseil d'administration comme Comité d'audit – se sont renforcées au cours de l'exercice 2019 avec l'arrivée de nouveaux membres aux compétences financières et immobilières avérées, qui partagent les ambitions de développement de Foncière INEA.

2.1 Présentation de la gouvernance

2.1.2 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 2019 et les motifs justifiant ces exclusions :

TABLEAU DE SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ETE RETENUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2019

Disposition écartée	Explications
Réunion du conseil (une fois par an hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs) – Recom. 10.3	Les administrateurs ne jugent pas cette réunion utile, n'hésitant pas à communiquer directement entre eux si besoin est par téléphone ou mail en dehors de la Direction générale.
Échelonnement des mandats sociaux – Recom. 13.2	Les mandats ont une durée de 3 ans inférieure à la durée maximale de 4 ans ce qui permet une consultation fréquente de l'Assemblée sur le choix des mandataires, rendant non opportun dans ces conditions d'appliquer le principe de l'échelonnement des mandats.
Comité spécialisé – Recom. 17	Le Conseil d'administration juge l'institution de ce comité inutile, voire non applicable puisque la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants (ces derniers sont rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Comité de sélection ou des nominations de membres du conseil et des dirigeants mandataires sociaux – Recom. 16	Le conseil assure actuellement de manière satisfaisante la mission impartie à ce comité. Il estime, d'un commun accord entre ses membres, qu'il n'est pas nécessaire de se doter d'un tel comité du fait de son effectif relativement restreint.
Succession des dirigeants mandataires sociaux – Recom 16.2.2	Le conseil ayant discuté de cette thématique estime opportun de s'y pencher à nouveau au terme de la période concernée par l'objectif de développement pris par la Société (rentabilité et taille du patrimoine à fin 2021).
Obligations de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux – Recom. 22	Le conseil n'a pas jugé utile de fixer une quantité minimum d'actions du fait que la plupart des mandataires sociaux sont déjà actionnaires directement ou via une société qu'ils dirigent.

2.1.3 Composition du conseil d'administration

Présentation du mode de gouvernance

Depuis fin 2014, la Société est dirigée par une structure de gouvernance moniste, sous la forme d'un Conseil d'administration présidé par le Directeur général de Foncière INEA. Renforcé à l'occasion de l'augmentation de capital d'avril 2019 par l'arrivée de six nouveaux membres, le Conseil d'administration compte aujourd'hui douze administrateurs, dont deux dirigeants exécutifs (le Directeur général Philippe Rosio et la Directrice générale déléguée Arline Gaujal-Kempler), et deux censeurs.

Le comité d'audit, présent depuis la création de la société, a été également renforcé en 2019 pour être plus en phase avec l'effectif moyen des foncières cotées et compte aujourd'hui 4 membres.

Les organes de gouvernance de Foncière INEA comprennent aujourd'hui suffisamment de membres pour intégrer une diversité d'expériences, de compétences et une représentation équilibrée des hommes et des femmes, tout en disposant d'un effectif raisonnable évitant la dilution des responsabilités et favorisant l'implication personnelle des membres.

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)

A l'occasion du renouvellement de son mandat prévu cette année, le Conseil d'administration n'entend apporter aucune limitation aux pouvoirs du Directeur général, lesquels correspondent aux pouvoirs qui lui sont impartis par la loi et par les statuts de la Société, notamment sous l'article 24 de ceux-ci auquel il est fait renvoi exprès.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.1.3.1 Présentation synthétique

58% / 42%
Répartition Hommes /

55 ans
Age moyen

96%
Taux de présence au conseil

75%
d'administrateurs indépendants

2.1.3.2 Fonction et mandat des membres du conseil d'administration, de la Direction générale et des censeurs

FONCTIONS ET MANDATS EXERCES DURANT L'EXERCICE 2019 PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, LA DIRECTION GENERALE ET LES CENSEURS

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

PHILIPPE ROSIO, PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Age : 60 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2020

Domicile : 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Philippe Rosio, diplômé de l'école HEC en 1982, a fondé Foncière INEA aux côtés d'Arline Gaujal-Kempler et Alain Juliard, après avoir évolué au sein des groupes Arthur Andersen, UIS (filiale du groupe GAN puis de GE Capital Real Estate) et DIL France (Deutsche Bank).

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

En tant que personne physique :

- Président du Directoire de la SAS PEI (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 2 (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 3 (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)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

- Président Directeur général de Foncière INEA
- 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 Bagan Sud Est et Bagan Toulouse Capitouls (toutes deux domiciliées en France)
- Co-gérant de la SNC Bagan (France)
- Gérant de la SCI PA (France)
- Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Cogérant des SCI 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 Toulouse Parc du canal, Bagan Vlilebon et SCI Couderc,

ARLINE GAUJAL KEMPLER, ADMINISTRATEUR

Age : 69 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2020

Domicile : 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Arline Gaujal-Kempler, diplômée de l'University of London BA, a fondé Foncière INEA aux côtés de Philippe Rosio et Alain Juliard, après avoir évolué au sein des groupes Jone Lang Wotton, Auguste Thouard, UIS (filiale du groupe GAN puis de GE Capital Real Estate) et DIL France (Deutsche Bank).

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 3 (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

- Directeur général de la SAS GEST (France).
- Directeur général délégué de Foncière INEA

En tant que représentant de personne morale :

- Co-gérante des SCI Bagan Sud Est et Bagan Toulouse Capitouls (toutes deux domiciliées en France)
- Co-gérante de la SNC Bagan (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Cogérante des SCI 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 Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon et SCI Couderc

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

CECILE DE GUILLEBON, MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 59 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 20, Chaussée de la Muette 750106 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

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. Entre 1983 et 2013 elle occupe différents postes de conseil en immobilier (JP Morgan, Marceau Investissements, Ge Commercial Finance Real Estate, AOS Studley). Depuis janvier 2013 elle est directrice de de l'immobilier et des Services généraux au sein du groupe Renault.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Directrice de l'Immobilier et des Services généraux au sein du Groupe Renault
- Administrateur indépendant de Géodis
- Administrateur indépendant de la SLI (Société pour le Logement Intermédiaire)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Administrateur indépendant de Vedici (devenu Elsan)
- Administrateur indépendant d'Arkéon Finance
- Administrateur indépendant de Paref

VALERIE GUILLEN, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 55 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 16/05/2018

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2021

Domicile : 17-19 rue Michel Le Comte 75003 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Valérie Guillen est diplômée d'une Maitrise de Gestion et du DESS Finance d'entreprise n°255 (Paris IX Dauphine). Elle est depuis 2019 Managing Partner de Chestone Capital après avoir été Président d'Emerige Capital SGP créée et agréée en 2016. Elle a été de 2009 à 2015 Directeur du développement immobilier institutionnel à La Française REM après avoir y avoir occupé en 2007 et 2008 le poste de Directeur des investissements et arbitrages en immobilier d'entreprise. Auparavant, Valérie Guillen a été Présidente de la SIIC Foncière Massena (2004-2007) et Président de Masséna Property (2000-2007).

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Administratrice indépendante de Terreis (SIIC France)
- Administratrice indépendante de Paref (SIIC France)
- Gérante de Chestone Capital (Sarl Luxembourgeoise)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Administratrice de Carmila (SIIC France)
- Présidente d'Emerige Capital (SAS France)

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

OLIVIER LE BOUGEANT, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 45 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 72 Cloncurry Street Londres SW6 6DU (Royaume-Uni)

BIOGRAPHIE RESUMEE

Olivier Le Bougeant est diplômé de la NEOMA Business School (1997) et d'un Master en Gestion des Ressources Humaines de l'université de Rouen (1998). Entre 2000 et 2014 il occupe différents postes de management en Gestion des Ressources Humaines. Depuis 2014 il est gestionnaire de Patrimoine et conseiller Financier.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Gestionnaire de Patrimoine / Conseiller Financier
- Administrateur de la société Globalprime Invest SA (société de patrimoine familial, Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

ALESSANDRA PICCIOTTO ERTAN, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 46 ans

Nationalité : Franco-Italienne

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 101a route de Florissant 1231 Conches (GE)

BIOGRAPHIE RESUMEE

Alessandra Picciotto Ertan débute sa carrière en 1997 en tant que Broker à la Banque d'investissement Donaldson, Lufkin & Jenrette à Londres. Elle rejoint en 2000 la CBG Compagnie Bancaire à Londres puis à Genève en tant que gestionnaire de fortune. En 2010, elle poursuit sa carrière en gestion de fortune chez Fransad Gestion à Genève 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.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Gérante de Banoka SARL (Luxembourg)
- Administratrice de Cofis Holding SA (Genève)
- Vice-présidente et administratrice de Fransad Gestion SA (Genève)
- Présidente et administratrice de Diabolo Holding SA (Genève)
- Présidente et administratrice de Vanarix SA (Lausanne)
- Administratrice de KFL Hôtel SA (Saint-Sulpice, Suisse)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

DOMINIQUE POTIER BASSOULET, ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 59 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 16/05/2018

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2020

Domicile : 9 rue Cernuschi 75017 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Dominique Potier Bassoulet est diplômée de HEC en 1982 et du DECS (diplôme d'études comptables supérieures). Elle évolue au sein du groupe BNP Paribas Banque Privée France depuis février 2011 en tant que responsable de l'équipe Key Clients. Au sein du groupe BNP Paribas depuis plus de 20 ans, elle a également travaillé au sein de la banque d'investissement et de financement et au sein de la branche Métier Derives actions du groupe.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France)
- Co-gérante de Figoli (SARL – France)
- Administratrice de PORTZAMPARC jusqu'à juillet 2019 (France)
- Administratrice de Patrimoine Partenaires (SICAV – France)
- Administratrice de VALTITRES (SICAV France)
- DG de la SAS PARACAS (société familiale)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'Audit de Foncière INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

ADL CONSULTING (REPRESENTEE PAR ARNAULT DUMONT), ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 48 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 6 rue de St Petersbourg 75008 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Arnault Dumont est titulaire d'un Diplôme d'Expertise Comptable (1999) et d'une Maitrise des Sciences Techniques Comptables et Financières de l'Université Paris Dauphine (1993). Il démarre sa carrière dans l'audit entre 1995 et 2004 comme Senior Manager en Transaction Services chez PriceWaterHouse. Entre 2004 et 2017 il évolue au sein du groupe Zodiac d'abord en tant que Responsable M&A pour finir en tant que CFO de Gabin Interiors. Il est depuis 2018 Président du Conseil de Surveillance de la société LaTricogne Capital et gérant de la société ADL Consulting.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Président de la société LaTricogne Capital
- Gérant (associé unique) de la société ADL Consulting

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur Batipart Immo Long terme SAS

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ALLIANZ VALUE PIERRE (REPRESENTEE PAR JEAN-PIERRE QUATRHOMME), ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 61 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : 1 cours Michelet Cs 30051 92076 Paris La Défense Cedex

BIOGRAPHIE RESUMEE

Jean-Pierre Quatrhomme est diplômé de l'Université de Paris XII titulaire d'un DESS de fiscalité appliquée (1983) et d'un DESS de Juriste d'entreprise (1981). Entre 2007 et 2012 il a exercé la fonction de Directeur du Développement à l'Activité Patrimoine au Pôle Distribution Allianz. Il est depuis mars 2012 Président Directeur Général de la société de Gestion de Portefeuille Immovalor Gestion, agréée par l'AMF.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Président Directeur Général de la SGP Immovalor Gestion
- Administrateur de l'ASPIM
- Membre de l'institut des avocats de Conseil Fiscaux
- Professeur affilié de Skéma Business School

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

CARGO INVESTMENT B.V. (REPRESENTEE PAR FERDINAND BRUNET), ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 29 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2022

Domicile : Hemonystraat 11, 1074 BK Amsterdam (Pays-Bas)

BIOGRAPHIE RESUMEE

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. Après avoir effectué des stages chez EY Paris, Crédit Suisse Singapore, il intègre BNP Paribas London IBD, Financial Sponsors team. En 2015, il entre chez Patrizia Immobilien AG comme Associate – Responsable transactions immobilières France, Italie & Benelux. Il est par ailleurs Directeur des investissements immobiliers du Family office Cargo Investment B.V. depuis 2017.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

- Sénior Associate chez Patrizia Immobilien
- Directeur des investissements immobiliers chez Cargo Investment B.V

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

MACIF (REPRESENTEE PAR DANIEL FRUCHART), ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Age : 75 ans

Nationalité : Française

1ère nomination : AG du 28/02/2005

Échéance du mandat d'administrateur : AGO 2020

Domicile : 2-4 rue de Pied de Fond 79000 Niort

BIOGRAPHIE RESUMEE

Actuaire de formation, Daniel Fruchart a occupé le poste de Directeur Financier Adjoint du groupe GAN puis celui de Directeur Financier de la Macif jusqu'à son départ en retraite en 2011.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

En tant que personne physique

- Administrateur d'Equigest (SA – France)
- Responsable de l'audit de la société UMR SA
- Président de DF Conseil (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

- Membre et Président du Comité d'audit de Foncière INEA
- Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

Néant

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Age : 54 ans

Nationalité : Française

1ère nomination :
AG du 18 /11/2014

Échéance du mandat d'administrateur :
AGO 2020

Domicile :
19, rue des Capucines
75001 Paris

BIOGRAPHIE RESUMEE

Diplômé de l'institut de Formation aux Affaires et à la Gestion, M. Adier exerce le poste de Directeur Investissement Immobilier puis Directeur Immobilier et Services Généraux au sein du Crédit Foncier depuis plus 15 ans.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019

En tant que personne physique

- Membre du Conseil de Surveillance de StamInvest II (SAS - CFF)
- Président du Conseil d'Administration et Vice-Président du Comité de Surveillance de la CRCFF (IGRS – CFF)
- Gérant d'Etoile Lauriston (SARL unipersonnelle, CFF)

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

- Gérant associé des sociétés françaises suivantes :
  - Aquesseau Immobilier (SNC)
  - Barrois La Reynie (SCI)
  - Berry Vendomois (SCI)
  - Sipari Volney (SNC)
  - Trésor République (SCI)
  - Montjoie St Denis (SCI)
- Gérant des SCI françaises suivantes :
  - Sipari Velizy Ensp St Cyr
  - Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort
  - Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes
  - Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes
  - Sipari Velizy Gendarmerie Robion
  - Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne
  - Sipari Velizy Ifsi Rodez
  - Sipari Velizy Gendarmerie Tierce
- Président des SAS françaises suivantes :
  - CFCO
  - Cofimab
  - Foncière d'Évreux
  - Gramat-Balard
  - Sipari
  - Sipari Vélizy
  - Vendôme investissements)
  - Duchesse d'Harcourt
- Président et Administrateur au conseil d'Administration des Sociétés Anonymes suivantes :
  - Vivapierre
  - Majestal 1

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

En tant que représentant de personnes morales :

- Gérant associé de Cariatides de Monceau (SCI)
- Administrateur Foncière Atland (SA)

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Précédents mandats des Censeurs, échus au cours des cinq derniers exercices

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Renato Picciotto	Kanoba, Administrateur KFL Hôtel SA, Chairman Strader SA, Chairman Cofis Holding, Vice-Chairman Fransad, Administrateur Foncière INEA, Administrateur
Jean Belmudes	Néant

2.1.3.3 Caractéristiques du conseil

Composition du Conseil d'administration - Représentation hommes/femmes équilibrée

Le Conseil d'administration a étoffé son effectif en juin 2019 (pour le porter de 7 à 12 membres) suite à la demande de certains actionnaires, entrés au capital de Foncière INEA à la faveur de l'augmentation de capital d'avril 2019, de se voir impliqués dans la stratégie de la Société pour partager avec l'équipe actuelle les ambitions de développement de Foncière INEA et de son groupe. Il s'est ainsi enrichi de nouvelles compétences immobilières et financières.

Les fonctions actuelles ou échues des Administrateurs et Dirigeants exécutifs de Foncière INEA, qui sont mentionnées dans les tableaux ci-dessus, donnent un éclairage sur l'expertise apportée par les différents membres à la gouvernance de Foncière INEA.

A l'occasion du renforcement du Conseil d'administration, le principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes a été respecté, puisque le Conseil compte cinq femmes sur ses douze membres, soit un taux de 41,6% d'administratrices (supérieur au seuil légal de 40 %).

La moyenne d'âge a été abaissée à 55 ans à la clôture de l'exercice 2019 (contre 64 lors de l'exercice précédent). Un seul membre du Conseil d'administration sur les douze en fonction aura plus de 75 ans en 2020, ce qui reste en dessous du seuil statutaire visé à l'article 17 des statuts (prévoyant que les Administrateurs ayant dépassé 75 ans ne doivent pas dépasser le tiers des administrateurs en fonction).

Tous les Administrateurs sont de nationalité française (italienne également pour Alessandra Picciotto Ertan).

Deux censeurs (Jean Belmudès et Renato Picciotto) assistent le Conseil avec voix consultative, leur absence ne remettant pas en cause la validité des délibérations.

Expiration de mandats sociaux - Propositions de renouvellements ou non renouvellement

Les mandats d'administrateur de Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler, Dominique Potier Bassoulet, Macif et Sipari arrivent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Le Conseil d'administration, faisant office de comité de nomination, a débattu lors de sa séance du 11 février 2020 sur la question du renouvellement des mandats arrivant à leur terme.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Après avoir examiné chaque candidature (à renouveler ou non) et échangé sur les principes directeurs de la composition du Conseil (parité, maintien d'un taux minimum de 40% d'administratrices, compétence, présence active et éthique des membres), le Conseil a décidé, à l'unanimité, de soumettre aux actionnaires les propositions de renouvellement du mandat d'administrateur, pour une durée de 3 ans (renouvelable) de :

- Arline Gaujal-Kempler et Philippe Rosio : il s'agit des personnes-clés de la Société et de son groupe, fondateurs de ce dernier dont le binôme extrêmement pointu et complémentaire dans les cœurs de métiers de la Société contribue depuis l'origine par son niveau d'expertise, sa stabilité et son investissement personnel à la montée en puissance du Groupe Foncière INEA ;
- Dominique Potier Bassoulet : ses qualités de jugement des situations et de la stratégie de la Société s'ajoutent à son expertise immobilière et financière (elle a aussi un rôle important au sein du comité d'audit),
- Macif (représentée par Thierry Vallet dont la notice biographique figure en fin du présent chapitre 2 page 53 ci-dessous et ce, en remplacement de Daniel Fruchart) et Sipari (représentée par Pierre Adier) : administrateurs historiques de la Société, leur connaissance de son parcours et leur expérience des secteurs d'activité du groupe enrichissent le Conseil.

Le mandat de censeur de Jean Belmudès arrive à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019. Le Conseil a tenu compte du souhait de Monsieur Belmudès, et ne proposera pas le renouvellement de son mandat lors de la prochaine Assemblée Générale.

Direction générale

Rappelons que les mandats des deux dirigeants opérationnels, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, arrivent également à expiration lors de la prochaine assemblée générale. Le Conseil a souligné le lien ténu existant entre d'une part la croissance, la création de valeur et le niveau de rentabilité accru de la Société et d'autre part, les plans et horizons stratégiques de développement suggérés, mis en place et poursuivis avec succès par le binôme actuel. Au regard du plan de succession des dirigeants (préconisé par l'article 16.2.2 du code Afep-MEDEF), le Conseil d'administration a estimé qu'il était de l'intérêt de la Société d'attendre la réalisation de l'objectif, annoncé et porté par Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, d'un portefeuille (à l'horizon 2021) d'un milliard d'euros, pour arrêter une stratégie de succession.

L'ensemble des administrateurs a plébiscité à l'unanimité la reconduction de l'équipe dirigeante actuelle pour une nouvelle durée de 3 ans, alignée sur les mandats d'administrateur.

Indépendance des membres du Conseil d'administration

En conformité avec le 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 ;

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- 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 d'enregistrement universel) :

- 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 11 février 2020, le Conseil d'administration a procédé à sa revue annuelle sur l'indépendance de ses 12 administrateurs et a évalué le taux d'indépendance de ses membres à 75% (contre 43% précédemment). Ainsi :

- 9 administrateurs ont été qualifiés « d'indépendants » : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Alessandra Picciotto Ertan, Cécile de Guillebon, Daniel Fruchart (pour la MACIF), Olivier Le Bougeant (pour Madame Fredj, Jean-Pierre Quatrhomme (pour Immovalor Gestion), Arnault Dumont (pour ADL Consulting elle-même représentant LaTricogne Capital) et Ferdinand Brunet (pour Cargo Investment)
- 3 administrateurs ont été jugés « non indépendants » : Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Pierre Adier.

S'agissant des 9 administrateurs indépendants :

- Cas des administrateurs non actionnaires de la Société

- Dominique Potier Bassoulet : le Conseil a vérifié l'absence d'une part de prêt bancaire conclu entre la banque où Dominique Potier Bassoulet exerce des fonctions salariées et Foncière INEA, et d'autre part de conflit d'intérêts avec la mission d'expertise du patrimoine confiée à l'un des services de ladite banque (BNP Paribas Real Estate Valuation France), rappelant 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 d'une proposition d'investissement soumise au conseil ; aucune situation de ce type n'a été identifiée lors des séances du Conseil au cours de l'année 2019 ;

- Valérie Guillen et Cécile de Guillebon : leur indépendance a été constatée de facto par le Conseil compte tenu du fait qu'aucune d'elle ne se trouve, et ne s'est trouvée dans le passé, dans l'une des situations visées au paragraphe 8.5 (précité) du Code AFEP-Medef ;

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

➢ Cas des administrateurs actionnaires ou représentants d'actionnaires de la Société :

- Alessandra Picciotto Ertan est représentante de deux sociétés actionnaires BANOKA et Diabolo Holding lesquelles détiennent en concert avec l'actionnaire Fedora et Mme Augenblick 26,3% du capital et 26,7% des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.
- Daniel Fruchart est représentant permanent de la MACIF (jusqu'au 10 juin 2020 et sera remplacé à compter de cette date par Thierry Vallet, société à la fois administrateur de Foncière INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 10,6 % de son capital et 12,3 % de ses droits de vote au 31 décembre 2019.
- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne physique (Madame Danièle Fredj) qui détient 3,0% du capital et 2,2% des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.
- Jean-Pierre Quatrhomme est représentant de la société Immovalor Gestion qui détient via deux SCI 4,5% du capital et 3,3% des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3 % du capital et 2,2 % des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.
- Ferdinand Brunet est représentant de la société Cargo Investment qui détient 4,5 % du capital et 3,2 % des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.

Le Conseil les a tous qualifiés d'indépendants aux motifs que :

- c'est leur décision de s'impliquer dans le développement de Foncière INEA et de son groupe et leur volonté de mettre leurs compétences personnelles et professionnelles au service du Conseil pour consolider le niveau d'expertise de celui-ci qui ont déterminé leur nomination aux fonctions d'administrateur (et non le fait qu'ils représentaient un actionnaire de Foncière INEA),
- les sociétés actionnaires qu'ils représentent n'ont pas conclu de contrat ou de relation d'affaires avec Foncière INEA (relevant de la procédure des conventions réglementées et donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du conseil qui y est attachée),
- lors des séances du Conseil et des décisions à prendre, bien que représentant un actionnaire de la Société, aucune entrave à leur liberté de jugement n'a été détectée ou constatée ; ils ont pu librement, sans contrainte, exposer leurs vues et prendre leurs décisions en leur qualité d'administrateur en toute objectivité sans que leurs décisions ne portent atteinte à l'intérêt social,
- aucune situation de conflits d'intérêts avéré ou potentiel (ou de risque de conflits) n'a été identifiée par le Conseil au cours de l'exercice 2019 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 conflit entre l'intérêt social de Foncière INEA et l'intérêt (privé) 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.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

S'agissant des 3 administrateurs non indépendants :

La qualification d'indépendance est de facto exclue dans la mesure où Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif de Foncière INEA depuis plus de 5 ans et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST (fournisseur significatif de la Société via un contrat de prestations de services) et que Pierre Adier (représentant la société SIPARI) est le représentant d'un « groupe bancaire 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) ;
- 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 ;
- les membres du Conseil d'administration de Foncière INEA, représentants d'actionnaires de la Société, sont identifiés ci-dessus.
- Précisons que GEST SAS a souscrit :
  - une assurance « 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 2019 de 4.516,92 euros.
  - une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS) (auprès de la compagnie d'assurance AIG), personnes physiques ou morales dont les mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) de Foncière INEA bénéficient. Le plafond de garantie s'élève à10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 047,70 euros TTC pour l'exercice 2019 (refacturée à Foncière INEA).

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 (sauf Alessandra Picciotto Ertan fille de Renato Picciotto qui est censeur) et aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée contre eux au cours des cinq dernières années (et actuellement). En outre, aucun membre du Conseil d'administration :

- 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.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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 et qui consistent à :

- informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une telle situation ;
- 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 conflits 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 2019 et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du comité spécialisé (Comité d'audit), les Censeurs et la Direction générale de Foncière INEA.

Par ailleurs, la Société déclare qu'elle n'a :

- accordé et n'accorde aucun prêt aux membres du Conseil d'administration
- et 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.

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 comme indiqué ci-dessus).

2.1.4 Préparation et organisation des travaux

2.1.4.1 Conditions de préparation

Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

Lors de la dernière séance de l'année civile qui se tient en décembre, il est remis aux administrateurs un calendrier prévisionnel annuel des séances du Conseil pour l'année suivante, le cas échéant corrigé pour tenir compte d'éventuels empêchements et réunir si possible la totalité de l'effectif sur des dates possibles pour tous.

A l'issue de chaque séance du Conseil d'administration, la date de la séance suivante est également rappelée pour être validée par tous ou le cas échéant revue. Dans le cas où un administrateur ne pourrait exceptionnellement pas assister physiquement à l'une des séances du conseil, il s'efforce d'y assister par visioconférence tel que le prévoit le règlement intérieur, ou d'envoyer 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 (pour effectuer un premier travail d'analyse avant la tenue de chaque séance et disposer 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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

connaissance du dossier à traiter en séance et peuvent rencontrer le Président qui se tient en permanence à leur disposition.

Fréquence des réunions du Conseil d'administration

En conformité avec la dixième recommandation du Code AFEP-Medef, il est précisé que le conseil a tenu séance cinq fois en 2019 avec un taux de participation de 96 % et un vote unanime des membres (sauf le cas échéant abstention légale) en faveur des décisions soumises à leurs suffrages :

- séance du 15 mars 2019 (avec 6 membres présents sur 7 en fonction et en présence des Commissaires aux comptes) portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2018 (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 2018 ; revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ; examen annuel des conventions réglementées poursuivies en 2018 ; répartition des jetons de présence pour l'exercice 2019 (sous réserve de leur vote en Assemblée) ; projet d'augmentation de capital ; questions diverses (notamment Document de référence relatif à l'exercice 2018) ;
- séance du 23 avril 2019 (avec 6 membres sur 7) relative notamment à une proposition de nouvelles candidatures au Conseil d'administration et démission d'un administrateur ; proposition de nomination d'un nouveau censeur ; autorisation à demander à l'Assemblée à l'effet de permettre au Conseil de procéder le cas échéant à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre (et modifications corrélatives des documents à soumettre à la prochaine Assemblée Générale 2019 : ordre du jour, rapport du conseil et texte des résolutions) ; usage fait par le Président du Conseil d'Administration de la subdélégation de compétences consentie par le Conseil d'Administration du 15 mars 2019 dans le cadre de l'augmentation de capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription -rapport Complémentaire du Conseil d'administration visé à l'article L225-135, al.4 du code de commerce ;
- séance du 23 juillet 2019 (avec 11 administrateurs présents sur 12 et en présence des Commissaires aux comptes) afin de statuer notamment sur la présentation et l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2019 et le rapport financier semestriel; projet de plan d'attribution d'actions gratuites ;
- séance du 15 octobre 2019 avec tout l'effectif du Conseil au complet (sauf les censeurs), pour examiner le business-plan de la Société 2019-2022, un projet de convention de crédit et faire un point sur la filiale Flex Park ;
- séance du 3 décembre 2019 (avec 11 membres présents sur les 12 administrateurs, les 2 censeurs s'étant excusés), dont l'ordre du jour portait sur le calendrier juridique prévisionnel 2020, l'« atterrissage » 2019, la réforme du document de référence et notamment la validation de la matrice des principaux risques de la Société.

2.1.4.2 Comité spécialisé : le comité d'audit

Mission du Comité

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Composition du Comité d'audit

Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en avril 2019 et au renforcement du Conseil d'administration qui a suivi, le Comité d'audit, qui comptait deux membres au début de l'année 2019, a étoffé son équipe pour la porter à 4 membres mi-juin 2019.

Ses membres sont administrateurs (en propre ou comme représentant d'une personne morale administrateur) : il s'agit de Daniel Fruchart (Président), Dominique Pottier Bassoulet, Olivier le Bougeant et Ferdinand Brunel. Le mandat des membres du comité d'audit expire en même temps que leur mandat d'administrateur.

Daniel Fruchart
Président du Comité d'Audit

Dominique Potier
Membre

Oliver Le Bougeant
Membre

Ferdinand Brunet
Membre

La composition du Comité d'audit a été arrêtée au regard de la réglementation en vigueur AFEP-Medef, qui impose qu'au moins un membre du Comité d'audit remplisse les critères « d'indépendance » et de « compétences particulières en matières financière ou comptable ». Tous les membres du Comité d'Audit offrent ces qualifications.

Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2019

Le Comité d'audit a siégé deux fois en 2019 (conformément à la dixième recommandation du Code AFEP-Medef) :

- 14 mars 2019 pour la revue des comptes annuels de l'exercice 2018, qui ont été arrêtés le lendemain par le Conseil d'administration ;
- et le 23 juillet 2019 pour la revue des comptes semestriels au 30 juin 2019, qui ont été arrêtés ensuite par le Conseil d'administration.

A chaque fois, le Président du Comité d'audit, selon son mode de fonctionnement, a transmis ses avis et recommandations verbalement au conseil (la synthèse de ses travaux étant remise aux membres du conseil avant les séances précitées).

Lors de sa séance du 14 mars 2019, en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit a effectué son audit habituel en matière de vérification de la fiabilité et de la clarté des informations destinées aux actionnaires et au marché. Après avoir examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'aide des explications fournis

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

par les dirigeants de la Société et du rapport des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit s'est arrêté plus particulièrement sur les deux points clés d'audit ci-dessous reportés, savoir :

- Expertises immobilières de décembre 2018 : le comité s'est arrêté comme toujours sur la valorisation à la juste valeur des immeubles, telle qu'elle ressort des expertises établies par les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation France et Crédit Foncier Expertises (le périmètre expertisé comprenant le patrimoine livré et les actifs en cours de construction livrables dans les 6 mois de la clôture) ;
- Risque de liquidité, en lien avec le projet d'augmentation de capital : le comité ayant noté que les commissaires aux comptes n'avaient relevé aucune anomalie.

A l'issue de cette séance, le comité d'audit a suggéré qu'en cas de réalisation de l'augmentation de capital précitée, son effectif soit renforcé, rappelant que selon une étude récente, l'effectif moyen du Comité d'audit au sein des foncières cotées ressort à 4 membres.

Lors de la séance du 23 juillet 2019, deux nouveaux membres ont été accueillis, Olivier Le Bougeant et Ferdinand Brunet, l'effectif ayant été comme demandé par le Comité d'audit renforcé après la réalisation de l'augmentation de capital. A cette occasion, il a procédé à sa revue habituelle des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2019, sur la base des documents et explications fournis par la direction de la Société et des rapports des Commissaires aux Comptes.

Enfin au cours de l'exercice 2019 (le 20 juin et le 19 décembre), le Président du Comité d'Audit a assisté à deux réunions de travail consacrées aux expertises immobilières, à laquelle participent les Commissaires aux Comptes et les deux experts BNP Paribas Real Estate et Crédit Foncier Expertise. Ces derniers livrent leur analyse du marché et commentent les valeurs vénales de chacun des actifs du patrimoine expertisé de Foncière INEA. Cet échange, instauré depuis 3 ans, permet au Président du Comité d'audit et aux Commissaires aux Comptes d'avoir un éclairage précis et documenté sur ce qui constitue ensuite un des points clés de l'audit.

2.1.5 Evaluation annuelle du conseil et du comité

Le Conseil d'administration (en application de la neuvième recommandation du Code AFEP-Medef relative à l'évaluation annuelle du conseil) a consacré, comme chaque année, un point spécifique à l'ordre du jour de sa séance du 11 février 2020, afin d'identifier le cas échéant les éventuels dysfonctionnements et les points d'amélioration du Conseil, tant dans ses fonctions que dans son rôle et son efficacité.

L'exercice a consisté à débattre autour des 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, avec pour but final d'optimiser la mission du Conseil au sein de la Société.

Dans ce cadre, il a été demandé à chaque administrateur de prendre du recul par rapport à son travail personnel et de réfléchir sur le temps consacré à la préparation de chaque séance, de mesurer son degré de connaissance des sujets évoqués, d'apprécier l'éventuelle nécessité de se former entre les séances pour mieux appréhender les thématiques et enjeux abordés, d'évaluer sa propre participation aux débats et l'utilité de ses interventions personnelles dans la prise de décision collective. Chacun a été prié de faire part de ses remarques sur les sujets traités ainsi que sur la présentation des thématiques et leur suivi et le cas échéant sur les éventuels points d'amélioration qui pourraient être apportés au Conseil.

Après échanges sur les points ci-dessus évoqués, le fonctionnement du Conseil a été jugé efficace et utile aux intérêts de la Société. Les critères de satisfaction se fondent sur les motifs ci-dessous (synthèse) :

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- Chaque membre a une claire compréhension de son rôle au sein du Conseil et a un niveau de formation et de connaissance de l'entreprise et de son environnement adéquat (aucun membre n'a fait part d'un besoin de formation individuelle ou collective pour mener à bien sa mission).
- La composition du Conseil (en termes d'équilibre, âge, éthique, diligence) et la complémentarité des profils et des compétences ainsi que l'assiduité de chacun concourent à un dialogue interne de qualité, tout en évitant que celui-ci ne soit détourné au profit d'intérêts particuliers.
- Les ordres du jour des séances sont jugés en adéquation avec les débats à mener sans le cadre des missions du Conseil.
- Les membres estiment qu'il y a une bonne répartition entre les sujets stratégiques, les sujets opérationnels et le rôle du Conseil en matière de contrôle et de maîtrise des risques.
- Le nombre de séances dans l'année s'avère bien calibré et la durée de chaque séance apparait suffisante pour approfondir les réflexions stratégiques, le suivi et l'analyse des réalisations, les axes prioritaires de développement et les arbitrages, dans la perspective des décisions qui sont arrêtées avec précision et toujours à l'unanimité sans abstention ou vote contraire (gage de confiance et d'avis concordants entre eux).
- Le Conseil remarque que les débats sont organisés avec rigueur et se déroulent dans un climat de discussion serein. Il existe un suivi satisfaisant dans le temps des prises de décisions ou des sujets stratégiques à l'étude.
- Les conditions de préparation des réunions du Conseil n'appellent aucune remarque particulière. Les informations qui sont communiquées avant la tenue de chaque séance du Conseil sont qualifiées de complètes et pertinentes pour la phase de préparation des réunions et suffisamment abouties pour assister aux réunions avec une base de connaissances utiles dans les échanges et la prise de décision finale.
- Fort de ces constats, le Conseil a estimé être en mesure de répondre aux attentes de ses actionnaires (certains siégeant au conseil).

Le Conseil d'administration (lors de sa séance du 11 février 2020) a également procédé à une évaluation des performances du Comité d'audit et de son efficacité. Après avoir débattu sur sa composition et son fonctionnement, il a d'abord estimé que le renforcement des effectifs au sein du Comité d'audit (passés de 2 à 4 membres dont les derniers arrivés en fin de premier semestre 2019) était une mesure satisfaisante (à mettre en lien avec la nouvelle dimension du Conseil) pour renforcer encore la démarche de suivi :

- dans l'examen et le contrôle des conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels de Foncière INEA,
- dans l'efficience des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques au sein de la Société.

Le Conseil a jugé qu'il était tenu régulièrement informé des conclusions émises par le Comité à l'issu de son travail d'audit et a souligné l'exercice par l'ensemble des membres du Comité d'audit de leurs responsabilités avec rigueur, tout en appliquant des principes d'indépendance et de prudence.
Le Conseil a tenu compte des avis et suggestions du comité (pour préparer ses réunions et ses délibérations) et a pris en compte son alerte sur la nécessité d'établir une communication plus ciblée sur les principaux risques de l'entreprise, à faire en corrélation avec les exigences du Document d'enregistrement universel dont le Comité a rappelé qu'il serait obligatoirement mis en place à compter du 21 juillet 2019. Le Conseil a pris bonne note du rappel effectué par le Comité d'audit de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer une « tierce évaluation » du Conseil et de son comité d'audit avant 2021.
De leur côté, les membres du Comité d'audit ont souligné la force et la franchise du dialogue, constant, avec le management de la Société qui contribue à la bonne compréhension des activités et des opérations de l'entreprise.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Le Comité d'audit a déclaré avoir eu accès dans ses propres délais à toute la documentation nécessaire à l'exercice de ses investigations et avoir obtenu toutes réponses sur ses sujets d'audit, questionnements, vérifications auprès des personnes contactées (Direction générale, experts-comptables, Commissaires aux comptes).

Il a ajouté qu'il n'avait rencontré aucun obstacle dans sa mission ni détecté de faille dans le domaine de la prévention des risques importants pour Foncière INEA ni d'anomalies de gestion dans les affaires de la Société et qu'il percevait un intérêt croissant auprès de tous les acteurs concernés pour les discussions d'ordre général avec le comité d'audit et sur l'environnement du risque et du contrôle.

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

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

2.2 Rémunérations et avantages

Foncière INEA a la particularité de n'employer aucun salarié et de ne pas rémunérer ses mandataires sociaux exécutifs, sa gestion étant externalisée auprès du prestataire GEST. Ainsi aucune société « contrôlée » par Foncière INEA ou « contrôlante » et/ou aucune entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ne verse ou n'attribue de rémunération directe ou indirecte et d'avantages, de quelque nature que ce soit, aux mandataires sociaux exécutifs ou non exécutifs, à l'exception, pour les seuls administrateurs non exécutifs, d'une rémunération versée au titre de leur fonction d'administrateur (ex « jetons de présence »).

Mandataires sociaux exécutifs (Dirigeants)

Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

En prescription des nouvelles dispositions de l'article L225-37-2 paragraphe I du Code de commerce (introduites par l'ordonnance n°2019-1234 du 27 novembre 2019), Foncière INEA présente ci-après sa politique de rémunération de ses deux seuls mandataires sociaux exécutifs. Elle déclare avoir fait le choix, depuis son origine, de ne pas rémunérer Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler respectivement Président-Directeur général et Directeur général délégué, administrateurs de la Société, lesquels sont rémunérés par la société GEST SAS, en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs de GEST SAS.

En vertu d'un contrat de management et de gestion administrative amplement décrit page 45 ci-dessous « Convention reconduite avec GEST » et dans le « Rapport spécial des Commissaires aux comptes », GEST SAS facture des rémunérations à Foncière INEA en contrepartie des différentes prestations de services qu'elle lui rend. GEST SAS dédie à la gestion de Foncière INEA un effectif de 5 salariés en plus des deux dirigeants. Le contrat de management et de gestion administrative signé ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

Les rémunérations facturées par GEST SAS à Foncière INEA ressortent au titre des deux derniers exercices à :

- exercice 2019 : 4 137 995 euros
- exercice 2018 : 3 415 808 euros.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Cette stratégie de non rémunération des deux dirigeants (confirmée par le Conseil d'administration du 11 février 2020 et déclarée conforme à l'intérêt social) et de recours à un prestataire externalisé répond à une double volonté de transparence du coût de la gestion et d'exonération de tout passif social au niveau de Foncière INEA. Elle concourt par l'exigence mise sur le prestataire GEST au succès de la stratégie commerciale de la Société et de sa pérennité.

Dans le cadre du nouvel article L 225-37-3 du Code de commerce, Foncière INEA déclare qu'il n'a été versé et/ou attribué au titre de l'exercice 2019 à Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler (seuls mandataires sociaux dirigeants exécutifs de Foncière INEA) aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle), ni à raison de leur mandat respectif de Président-Directeur général et de Directeur général délégué, ni pour leur fonction d'administrateur (ex « jetons de présence » qu'ils refusent systématiquement). Il n'a été octroyé aucun avantage de toute nature de la part de Foncière INEA ou de toute société de son groupe.

Les mandataires sociaux exécutifs n'ont reçu, es-qualités, au cours de l'exercice écoulé, aucune option de souscription ou d'achat d'actions 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). Aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment aucun engagement de retraite et autres avantages viagers n'a été pris par Foncière INEA au bénéfice de chacun des mandataires sociaux exécutifs.

Notons que les informations à donner, en application des alinéas 6 à 8 de l'article L 225-37-3 du Code précité, liées aux ratios d'équité requérant une comparaison entre le niveau de rémunération des dirigeants exécutifs (qui n'en n'ont pas) et la rémunération moyenne des salariés de la Société (que celle-ci n'emploie pas) sont inapplicables à Foncière INEA.

La Société continuera d'appliquer à l'identique à compter de l'exercice 2020 à ses mandataires sociaux exécutifs, à raison de leur mandat social, la politique de rémunération décrite ci-dessus.

Projets de résolutions concernant la politique de rémunération des deux mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L225-37-2 paragraphe II et L225-37-3 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, concernant le cas échéant les rémunérations et avantages de toutes natures versés au titre de l'exercice écoulé d'une part et la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour chacun des deux dirigeants exécutifs pour l'exercice 2020 d'autre part :

Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin, en application des articles L. 225-100 alinéa II et L225-37-2 alinéa II du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé à Monsieur Philippe Rosio à raison de son mandat de Président-Directeur général, au titre de l'exercice écoulé, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit (montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées» par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 225-100 alinéa II et L225-37-2 alinéa II du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration concernant le Président-Directeur général, Monsieur Philippe Rosio, dont il ressort pour l'exercice 2020, à raison de son mandat de Président-Directeur général, l'absence de tout versement et /ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées» par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce), étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2020 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'administrateur.

Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin en application des articles L. 225-100 alinéa II et L225-37-2 alinéa II du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé, à Madame Arline Gaujal-Kempler à raison de son mandat de Directeur général délégué, au titre de l'exercice écoulé, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit (montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées» par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce).

Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 225-100 alinéa II et L225-37-2 alinéa II du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, dont il ressort pour l'exercice 2020, à raison de son mandat de Directeur général délégué, l'absence de tout versement et /ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées» par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce), étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2020 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'administrateur. »

Le tableau n°11 prescrit par l'AMF est ci-dessous reproduit (les autres tableaux n'étant pas applicables) :

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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: 17/05/2017 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2020 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲
Arline Gaujal-Kempler Directeur général délégué Début mandat: 17/05/2017 Fin mandat : AGO appelée 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 2019 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

Mandataires sociaux non exécutifs (administrateurs) et censeurs

Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 11 février 2020, a rappelé, dans le cadre de sa politique de rémunération de ses mandataires sociaux, que pour l'exercice écoulé (à l'instar de ce qui a été pratiqué au cours des précédents exercices), les rétributions d'administrateurs (ex « jetons de présence ») ont constitué la seule rémunération perçue par les mandataires sociaux non exécutifs au sein de Foncière INEA. Le Conseil a estimé que cette mesure était conforme à l'intérêt social et qu'elle était justement proportionnée à la mission dévolue aux administrateurs non dirigeants au regard de la taille de la Société, de ses problématiques et de ses enjeux et du nombre de séances nécessaires pour traiter ces derniers. L'absence de toute autre rémunération ainsi que le niveau de l'enveloppe annuelle des rétributions des administrateurs (dont le montant total maximum est soumis à l'aval de l'Assemblée annuelle) constituent un gage de respect de la stratégie et de la pérennité de la Société ainsi que des règles éthiques que se fixe cette dernière.

Conformément aux articles L225-45 et L225-37-2 du code de commerce, le Conseil d'administration répartit entre les administrateurs la somme fixe annuelle approuvée par l'Assemblée, en appliquant des critères qu'il a arrêtés (comme le requiert l'article R225-29-1 I 5° du Code de commerce), selon les principes suivants :

- date d'arrivée au Conseil des nouveaux membres (principe de proratisation),
- versement postérieurs à l'assemblée, en cas de renouvellements de mandats sociaux soumis à ladite assemblée (principe de report),
- présence effective des administrateurs aux séances du conseil (principe d'assiduité),
- niveau d'implication personnelle aux travaux du conseil (principe de contribution effective),

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- performances atteintes par la Société (principe de rentabilité),

- avec prise en compte le cas échéant des demandes particulières émises par des mandataires sociaux de ne pas percevoir de rémunération (les Censeurs à leur demande ont ainsi demandé à être exclus de cette rémunération pour l'exercice 2019),

- et prélèvement sur cette rémunération votée par les actionnaires d'une somme destinée au Président du Comité d'audit (Daniel Fruchart ayant ainsi reçu au titre de sa double charge assurée en 2019 une rémunération de 7.800 euros pour son mandat d'administrateur (via la MACIF) et une rémunération de 1.500 euros au titre de sa fonction de Président du Comité d'audit –soit 9.300 euros au total).

La Société continuera d'appliquer à l'identique à compter de l'exercice 2020 à ses mandataires sociaux non dirigeants, à raison de leur mandat social, la politique de rémunération décrite ci-dessus.

Le tableau n°3 prescrit par l'AMF ci-dessous (les autres tableaux n'étant pas applicables) retrace pour chaque mandataire social non dirigeant le cas échéant les éléments fixes, variables et/ou exceptionnels inclus, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées» (par Foncière INEA) ou qui contrôlent celle-ci ou encore d'entreprises comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

	Montants versés au titre de l'exercice 2019		Montants versés au titre de l'exercice 2018	
Mandataires sociaux non dirigeants	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
Macif (Daniel Fruchart)	1500 € (pour Comité d'audit) 7 800 € (pour Conseil d'administration)	néant	750 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	9 750 €	néant	15 600 €	néant
MM Puccini (Francis Martin) jusqu'au 20 septembre 2018 (date de sa démission de son mandat d'administrateur	n.a	n.a	3 900 €	Néant
Dominique Potier Bassoulet	9 750 €	néant	11 700 €	Néant
Valérie Guillen	9 750 €	néant	11 700 €	Néant
Cécile de Guillebon à compter du 12 juin 2019 (date de sa nomination en qualité d'administrateur)	3 900 €	néant	n.a	n.a
Alessandra Picciotto Ertan à compter du 12 juin 2019 (date de sa nomination en qualité d'administrateur)	5 850 €	néant	n.a	n.a
ADL Consultinfg (Arnault Dumont) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a
Cargo Investment B.V.(Ferdinand Brunet) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Allianz Value Pierre (Jean-Pierre Quatrhomme) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a
Olivier Le Bougeant à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a
Renato Picciotto jusqu'au 12 juin 2019 (date de sa démission de son mandat d'administrateur et de sa nomination de censeur)	1 950 €	néant	11 700 €	néant
Jean Belmudès (censeur)	Néant	néant	néant	Néant
TOTAL	**73 650 €**	**NÉANT**	**70 950 €**	**NEANT**

Projets de résolution concernant la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants

Le nouvel article L225-37-2 précité paragraphes I et II du Code de commerce s'étendant dorénavant à l'ensemble des mandataires sociaux (y compris non exécutifs), les propositions de résolutions suivantes relatives à la politique de rémunération de ces derniers sera soumise aux suffrages des actionnaires au titre de l'exercice écoulé et de l'exercice 2020, savoir :

Approbation de la politique de rémunération et en tant que de besoin des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants (censeurs et membres du Comité d'audit compris) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 225-100 alinéa II et L225-37-2 alinéa II du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2019 concernant les mandataires sociaux non dirigeants dont il ressort (i) que la seule rémunération qui leur a été versée et attribuée à raison de leur mandat social a été une rétribution (ex « jetons de présence ») au titre de leur mandat social répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et (ii) qu'aucun avantage en nature ne leur a été attribué, étant précisé que les deux censeurs n'ont reçu ni rémunération ni avantage en nature au titre de leur mandat de censeur. Le Président du comité d'audit (seul à l'exclusion de tous autres membres dudit Comité) a perçu pour sa fonction de président du Comité d'audit une rémunération supplémentaire telle qu'indiquée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants (censeurs et membres du Comité d'audit compris) pour l'exercice 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 225-100 alinéa II et L225-37-2 alinéa II du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2020 concernant les mandataires sociaux non dirigeants dont il ressort que (i) la seule rémunération qui leur sera versée et attribuée à raison de leur mandat social sera une rétribution au titre de leur mandat social (sous réserve du vote favorable des actionnaires relatif à celle-ci) répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et (ii) qu'aucun avantage en nature ne leur sera versé, étant précisé que les deux censeurs ne recevront ni rémunération ni avantage en nature au titre de leur mandat de censeur et que le Président du Comité d'audit (seul à l'exclusion de tous les autres membres dudit Comité) percevra pour sa fonction de président du Comité d'audit une rémunération comparable à celui de l'exercice passé.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Projet de résolution concernant l'allocation d'une rémunération aux mandataires sociaux non dirigeants au titre de l'exercice 2020

Comme annoncé ci-dessus dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants, il sera proposé aux actionnaires (lors de la prochaine Assemblée générale) d'autoriser l'attribution et le versement d'une rémunération aux membres du Conseil d'administration pour leur fonction d'administrateur, au titre de l'exercice 2020, pour un montant total de 118 500 euros (étant rappelé que les censeurs et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande pour l'exercice précité et qu'il pourra être prélevé sur cette rémunération un montant destiné aux membres du Comité d'audit pour leur fonction au sein de ce comité).

La répartition de la somme précitée obéira aux principes énoncés dans le cadre de la politique de rémunération déterminée par le Conseil d'administration pour les mandataires sociaux non dirigeants (censeur et membres du Comité d'audit inclus).

Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation au Comité d'audit une rémunération spécifique prélevée sur la rémunération (ex-« jetons de présence ») votée par l'Assemblée au bénéfice des membres du Conseil d'administration (dont la répartition incombe au conseil).

Seul le Président du comité d'audit a reçu une rémunération spécifique au titre de sa fonction de président du Comité d'audit en 2019. Cette rémunération de 1.500 euros (base identique à celle des précédents exercices) est venue s'ajouter à celle perçue pour sa fonction de membre du Conseil d'administration.

Il en sera de même au titre de l'exercice 2020 comme indiqué dans le tableau ci-dessous qui mentionne le cas échéant la rémunération spécifique perçue par les membres du Comité d'audit au titre de leur participation au Comité.

Membres du Comité d'audit	Exercice 2019	Exercice 2018
MACIF (Daniel Fruchart)	1 500 € (Président)	750 € (Président)
Dominique Pottier-Bassoulet	néant_	néant
Olivier Le Bougeant à compter du 23 juillet 2019	néant	n.a
Cargo Investment B.V (Ferdinand Brunet) à compter du 23 juillet 2019	Néant	n.a

Conventions conclues directement ou par personne interposée d'une part entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Foncière INEA et d'autre part une société contrôlée par la première au sens de l'article L.233-3 du code de commerce (sauf conventions portant sur des opérations courantes avec des conditions normales)

Conventions reconduites avec GEST et BAGAN AM

En application de l'article L225-37-4 du Code de commerce (modifié par la loi dite « Pacte » du 22 mai 2019), nous vous signalons que les conventions GEST et Bagan AM ont été reconduites tacitement, la première à compter du 1er janvier 2019 et la seconde à compter du 11 mars 2019

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

–toutes deux exposées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes que vous avez approuvé lors de la précédente Assemblée générale du 12 juin 2019-, savoir :

Convention reconduite avec GEST

Présentation de la société GEST

Foncière INEA a conclu un contrat de gestion administrative et immobilière avec la société GEST, société par actions simplifiée domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre), dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directeur général et qui est détenue à 100 % par les sociétés patrimoniales de ces derniers. Au 31 décembre 2019, GEST détient individuellement 6,8 % du capital et 9 % des droits de vote de Foncière INEA et en concert avec sa filiale à près de 100 % GEST INVEST 13 % du capital et 13,6 % des droits de vote de Foncière INEA.

Ce contrat a pour objet de confier à la société GEST différentes prestations de services correspondant à la gestion administrative de Foncière INEA et de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers.

Conclu le 1er février 2005, il a été renouvelé à plusieurs reprises par tacite reconduction et pour la dernière fois en date du 1er janvier 2019.

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2019 (figurant en page 137 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet de de Foncière INEA **www.fonciere-inea.com/ Informations réglementées/ Autres.** En effet, conformément à la réglementation en vigueur, la Société publie à l'emplacement précité un ensemble d'informations sur le contrat GEST (qui relève du régime des conventions réglementées) et dont le renouvellement par tacite reconduction en date du 1er janvier 2019 a été mentionné dans le rapport spécial des commissaires aux comptes (approuvé par les actionnaires lors de l'Assemblée du 12 juin 2019).

Contrat et mission

Le contrat de management et de gestion administrative entre les sociétés GEST et Foncière INEA a été tacitement reconduit (avenants compris) une première fois le 1er janvier 2014 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 5 ans expirant le 31 décembre 2018 et une deuxième fois (dans des conditions identiques) le 1er janvier 2019 pour une nouvelle durée expirant le 31 décembre 2023.

Dans le cadre de ce contrat, GEST assure ou coordonne avec l'aide de prestataires extérieurs selon le cas :

- la gestion administrative de Foncière INEA et de ses filiales qui comprend le secrétariat juridique, le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales, et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- l'asset management qui comprend la recherche de produits d'investissements immobiliers, les dues diligences, les négociations lors des acquisitions d'immeubles avec les vendeurs, la recherche de financements dans le cadre de l'acquisition des immeubles et la constitution des dossiers de financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec les gestionnaires desdits immeubles, le suivi des travaux, les polices et dossiers d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des immeubles.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société GEST au titre des deux derniers exercices

(en milliers d'euros)	**2019**	**2018**
Management fees	2 437	2 175
Performance fees	1 701	1 240
TOTAL GEST	**4 138**	**3 145**

Conséquences liées à la cessation du contrat conclu entre la société GEST et Foncière INEA

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par Foncière INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat (licenciements, etc.), Foncière INEA versera à GEST une indemnité hors taxes égale à 12/24e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat. Foncière INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué au chapitre 2.2.1) du Document d'enregistrement universel /exercice 2019 (auquel il est fait renvoi exprès) sur le risque attaché à ce contrat.

Convention reconduite avec Bagan AM

Présentation de la société Bagan AM

Foncière INEA a conclu aux cotés de Foncière de Bagan un contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs avec la société Bagan AM, société par actions simplifiée domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (519 347 850 RCS Nanterre qui est une société de gestion de portefeuille (agréée comme telle par l'AMF sous le numéro GP-13000003 et titulaire de l'agrément au titre de la directive AIFM en avril 2014), filiale de GEST (à 65 %).

Dirigée par Jean-Christophe Viguié (Président) et Stéphane Aubin (Directeur général), Bagan AM est dotée d'un Conseil d'administration (GEST, Philippe Rosio, Jean-Christophe Viguié et Stéphane Aubin en sont membres) et ne détient aucune action (ni droit de vote de Foncière INEA. Elle exerce une activité de gestion d'actifs, intervenant dans l'investment, l'asset et le fund management et gère, en qualité de Président, l'OPCI Bagan Immo Régions SAS détenu par Foncière de Bagan et Foncière INEA (à hauteur de 32,85 % pour cette dernière).

L'OPCI a pour objet d'investir dans des immeubles donnés par celle-ci en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location qu'elle détient directement ou indirectement y compris en état futur d'achèvement et toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente.

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2019 (figurant en page 137 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet de de Foncière INEA **www.fonciere-inea.com/ Informations Réglementées/ Autres.** En effet, conformément à la réglementation en vigueur, la Société publie à l'emplacement précité un ensemble d'informations sur le contrat Bagan AM (qui relève du régime des conventions réglementées) et dont le renouvellement par tacite reconduction en date du 11 mars 2019 a été mentionné dans le rapport spécial des commissaires aux comptes (approuvé par les actionnaires lors de l'Assemblée du 12 juin 2019).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Contrat et mission

Le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs signé le 27 juin 2013 entre les sociétés Foncière de Bagan, Foncière INEA et Bagan AM, a été tacitement reconduit le 11 mars 2017 et à nouveau le 11 mars 2019 (dans les mêmes conditions que précédemment) pour une nouvelle durée de 2 ans expirant en 2021.

Dans le cadre de ce contrat, les missions de Bagan AM consistent à fournir des missions de conseil et d'assistance en investissement (dans l'acquisition et la vente des « actifs » ou supports d'investissement incluant des titres de sociétés à prépondérance immobilière propriétaires de biens immobiliers) et des prestations de gestion dans le cadre de l'administration desdits actifs et des biens immobiliers possédés par Bagan Immo Régions et ses filiales.

Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société Bagan AM (de la part du groupe Bagan Immo Régions, de Foncière de Bagan et de Foncière INEA) au titre des deux derniers exercices

La rémunération de Bagan AM au titre des exercices 2018 et 2019 inclut un performance fee lié aux cessions d'actifs réalisées.

(en milliers d'euros)	**2019**	**2018**
Rémunérations BAGAN AM	2 593	3 169
Dont performance fee	*1 263*	*912*

Au 31 décembre 2019, aucune action n'a été acquise par FONCIERE INEA et aucun frais n'a été subi.

Il a néanmoins été constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 1435 milliers d'euros dans les comptes sociaux (correspondant au nombre total d'actions gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2019), compensée intégralement par un produit du même montant, correspondant à la refacturation à GEST.

Conséquences liées à la résiliation anticipée du contrat conclu entre Bagan AM, Foncière de Bagan et Foncière INEA

Le contrat stipule qu'en cas de résiliation du contrat avant son terme (sauf faute de Bagan AM), il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du contrat (licenciements, etc.), Foncière INEA et Foncière de Bagan verseront (ensemble) à Bagan AM un total de 250 000 euros HT.

S'ajoutera une indemnité hors taxes égale à 12/24^{e} de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois (ladite rémunération ne prenant en compte, au titre de la rémunération pour la mission de conseil et d'assistance en investissement, que l'honoraire complémentaire convenu) précédant la résiliation anticipée du contrat, si celle-ci intervient après les deux premières années suivant la date de signature dudit contrat (et sans préjudice des sommes éventuellement dues à Bagan AM au titre de la rémunération pour sa mission de conseil et d'assistance en investissement en cas de résiliation du contrat sans faute de Bagan AM).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Nouvelle Convention avec GEST

Par ailleurs une convention nouvelle dite « réglementée » est intervenue au cours de l'exercice 2019 entre la Société et GEST relative à la refacturation des coûts qui seront supportés par Foncière INEA au titre des actions gratuites de Foncière INEA attribuées aux salariés de la société GEST.

Conformément au principe voté par l'AG du 12 juin 2019-17e résolution décidant que « tous les coûts directs et indirects liés à la mise en œuvre de la 17eme résolution seront supportés par la société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d'actions effectuées en vertu de la (présente) autorisation », GEST et Foncière INEA ont conclu un contrat le 10 décembre 2019 d'une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026 qui a été ratifié par le Conseil d'administration du 11 février 2020. Son but est de déterminer les modalités et conditions de refacturation par Foncière INEA à GEST de l'ensemble des coûts directs et/ou indirects supportés par Foncière INEA au titre d'un total de 35.000 Actions Gratuites (AGA) sur une durée de 6 ans, attribuées à plus de 50% de salariés de GEST (100%) par le Conseil d'administration de Foncière INEA en date du 23 juillet 2019 (dûment autorisé à cette fin par la 17ème résolution de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire de Foncière INEA en date du 12 juin 2019 . Il porte sur les frais d'acquisition des titres et autres frais indirects éventuels.

Au 31 décembre 2019, aucune action n'a été acquise par Foncière INEA et aucun frais n'a été subi. Il a néanmoins été constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 1435 milliers d'euros dans les comptes sociaux (correspondant au nombre total d'actions gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2019), compensée intégralement par un produit du même montant, correspondant à la refacturation à GEST.

Les administrateurs concernés sont Philippe Rosio (à la fois Président du Conseil d'administration de Foncière INEA et Président de GEST) et Arline Gaujal-Kempler (Directeur général chez Foncière INEA et Directeur général délégué chez GEST).

Aucune autre convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2019 directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de Foncière INEA et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Toutes informations en plus de celles-ci-dessus communiquées sont données dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (exercice 2019), page 209 du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès.

En prescription de ses obligations, la Société publie sur son site internet **www.fonciere-inea.com** (**rubrique informations réglementées/ Autres)** en application du nouvel article L225-40-2 du Code de commerce (institué par la Loi Pacte) un certain nombre d'informations sur les conventions réglementées ci-dessus visées. Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur lesdites conventions fait l'objet d'un téléchargement sur le site internet dans le délai prévu par la loi sur : www.fonciere-inea.com (rubrique Informations Réglementées/Assemblées générales**)**.

Enfin, le Conseil d'administration lors de sa séance du 11 février 2020, dans le cadre de sa procédure d'évaluation des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, a vérifié que lesdites conventions remplissaient toujours ces deux conditions.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite desdites délégations au cours de l'exercice 2019 (Article L.225-37-4-3 du Code de commerce)

L'Assemblée générale mixte du 16 mai 2018 a renouvelé au Conseil d'administration les différentes délégations de compétence financières lui permettant de renforcer les fonds propres de la Société et procéder aux augmentations du capital envisagées pour répondre aux besoins de son développement.

Par ailleurs, l'Assemblée générale mixte du 12 juin 2019 a délégué au Conseil d'administration des pouvoirs en cas d'attributions d'actions existantes ou nouvelles à émettre.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière très synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en cours de validité en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle pendant l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et ce, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 4 11-2, II du Code monétaire et financier (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 100 000 000 € (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
Délégation donnée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée		
1. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18e résolution de ladite Assemblée)	Dans la limite de 1% du capital social (4)	38 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).

(4) Le plafond est autonome et distinct du plafond d'augmentation de capital visé à la dix-huitième résolution de la précédente Assemblée du 16 mai 2018.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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.	*Le Conseil d'administration du 15 mars 2019, usant de cette 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 ladite subdélégation) a décidé le 19 mars 2019 de réaliser une augmentation de capital de 124.659.600 euros par émission de 3.196.400 actions nouvelles à souscrire et libérer en numéraire, pour un prix de souscription de 39 euros par action nouvelle (14,39 euros de valeur nominale et 24,61 euros de prime d'émission).* *Le Président directeur général a constaté en date du 11 avril 2019 la réalisation définitive de l'augmentation de capital et les souscriptions d'actions nouvelles (entièrement libérées) à hauteur de 35 436 828,4 euros de nominal, assorties d'une prime d'émission de 60 604 610,6 euros*

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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 L. 4 11-2, 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*
7. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18e résolution de ladite Assemblée) Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée du 12 juin 2019 (Plafond global : dans la limite de 1% du capital social (distinct du plafond d'augmentation de capital visé à la dix-huitième résolution de la précédente Assemblée du 16 mai 2018)	*Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences*

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.4. Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

Au cours de l'exercice 2019, les opérations sur titres pour le compte des dirigeants et personnes mentionnées aux articles L. 621-18-2 et R 621-43-1 du Code monétaire et financier sont les suivantes :

Date	Dirigeants (1)	Opérations	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
06/12/2019	Renato Picciotto	Cession (2)	100 000	40	4 000 000
06/12/2019	Alessandra Picciotto Ertan	Acquisition (3)	25 000	40	1 000 000
06/12/2019	Catherine Augenblick Picciotto	Acquisition (4)	75 000	40	3 000 000

(1) Selon l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, 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) Cession effectuée par une personne morale qui est contrôlée par Renato Picciotto, censeur de la société.
(3) Acquisition effectuée par une personne morale qui est contrôlée par Alessandra Picciotto, Ertan, Administrateur de la société et fille de Renato Picciotto (censeur).
(4) Acquisition effectuée par une personne morale qui est contrôlée par Catherine Augenblick épouse de Renato Picciotto (censeur).

Notice Biographique de Monsieur Thierry Vallet, représentant la société Macif dont le renouvellement du mandat d'administrateur est proposé à l'Assemblée

Âge : 50 ans

Né le 16/05/70, à Neuilly sur Seine (92)

Nationalité et diplôme :

De nationalité française, Monsieur Thierry Vallet est titulaire du Diplôme de Master de l'ISG (2010) et du Diplôme de Manager-Dirigeant de l'ESCP Europe (2012).

Références professionnelles :

Thierry Vallet a démarré sa carrière au sein de Barclays Capital comme Product Controller sur les marchés financiers puis a intégré le Groupe Crédit Lyonnais où il a occupé plusieurs postes dans plusieurs entités du Groupe. Il a d'abord rejoint Eurofactor comme Contrôleur Europe puis Crédit Lyonnais Private Equity comme Contrôleur Financier et par la suite a été Responsable des Investissements chez Crédit Agricole Capital Investissement & Finance. Il a ensuite été nommé Directeur d'Investissements chez Omnes Capital (ex Crédit Agricole Private Equity) puis Conseiller indépendant en private equity et enfin a rejoint comme Associé Gérant Planetic Asset Management.

Monsieur Thierry Vallet est depuis août 2019 Adjoint au Directeur des Investissements chez groupe Macif.

Adresse : 18 rue d'Alsace Lorraine 78530 Buc

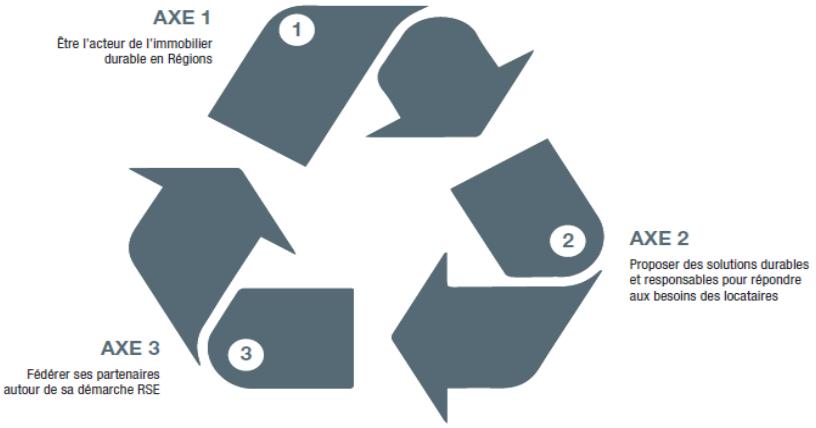
Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2019 (EXTRAITS)

3.1. Présentation de la stratégie et démarche RSE

UN ENGAGEMENT FORT EN FAVEUR D'UN IMMOBILIER DURABLE

Depuis sa création, Foncière INEA a axé sa stratégie sur l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en VEFA (à construire) et s'est ainsi attelée à l'élaboration d'un patrimoine immobilier de qualité, répondant aux dernières exigences environnementales, en un mot « vert ».
En 2012, Foncière INEA publie son premier rapport de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE) et structure sa démarche. Cela aboutit en 2016 à la publication d'une première feuille de route RSE opérationnelle, construite autour de 3 axes principaux et fixant des objectifs extra-financiers à horizon 2020.



« 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. »

Philippe Rosio, Président-Directeur général

Cette feuille de route, qui couvre la période 2016 – 2020 est construite autour d'enjeux RSE jugés prioritaires pour la Société par la direction et l'ensemble des parties prenantes interrogées. Les indicateurs définis sont à la fois quantitatifs et qualitatifs. Chaque année, Foncière INEA mesure les progrès accomplis ou les écueils rencontrés afin d'ajuster à l'avenir sa politique RSE et de rester sur une trajectoire d'amélioration continue en la matière.

A fin 2019, nombre d'objectifs fixés dans la feuille de route RSE 2016-2020 de la Société sont d'ores et déjà atteints, et ont été intégrés dans le business modèle même de la Société.

Le patrimoine constitué, d'une valeur de 874 millions d'euros au 31 décembre 2019, bénéficie très largement de labels réglementaires contraignants en matière d'énergie (93 % du parc respecte a minima la réglementation thermique 2000) et de certifications environnementales poussées (près de 80 % du parc bureaux sous BREEAM ou HQE). Surtout, cette démarche a des répercussions concrètes : ainsi le patrimoine de Foncière INEA, a vu sa consommation énergétique diminuer de 31 % entre 2012 et 2019, pour s'établir à fin 2019 à un niveau inférieur de 25 % à la moyenne du parc français publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.
En 2020, Foncière INEA devra élaborer une nouvelle feuille de route RSE pour les 5 années à venir. Une grande majorité des engagements déjà pris seront reconduits, notamment ceux qui sont entrés dans le business modèle même de la Société de façon durable :

Foncière Inéa- rapport du Conseil d'administration – exercice 2019

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- acquérir des immeubles de bureaux neufs, labélisés, certifiés, répondants aux besoins des utilisateurs et aux nouveaux modes de travail tant en termes de configuration des locaux que d'accessibilité ;
- participer aux développements des métropoles régionales grâce à l'acquisition d'ensemble de bureaux situés dans des pôles tertiaires émergents ;
- continuer d'avoir une politique de gestion active sur les consommations énergétiques de nos bâtiments *via* la pose systématique de capteurs de fluides.

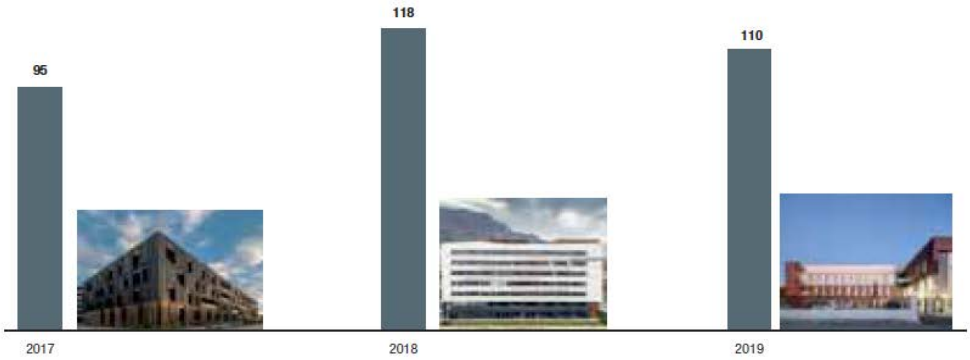
D'autres engagements seront pris, avec l'ambition d'élargir le champ des actions RSE et de faire de Foncière INEA une véritable valeur verte.

3.2. Etre acteur de l'immobilier de bureaux durable en régions

ENGAGEMENT N° 1 : ACQUÉRIR DES IMMEUBLES PERFORMANTS AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Début 2017, Foncière INEA a affiché l'objectif d'atteindre 1 milliard d'euros en patrimoine à fin 2021. Depuis la Société a investi plus de 320 millions d'euros, très majoritairement dans des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), portant ainsi son patrimoine à 874 M€ à fin 2019.

MONTANTS INVESTIS (EN MILLIONS D'EUROS) SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



Acquérir des immeubles neufs
En 2019, 100 % des investissements de Foncière INEA ont porté sur des immeubles neufs, acquis en VEFA. Ces 110 millions d'euros d'investissements nouveaux représentent 7 opérations d'une surface cumulée de près de 38 000 m2. Ces immeubles répondent a minima à la réglementation thermique 2012, et affichent même souvent un meilleur niveau (RT 2012 - 10 à - 40 %).

Objectif : acquérir des immeubles de moins de 10 ans et qui respectent a minima la réglementation thermique RT 2005.
Résultat 2019 : 100 % de l'enveloppe investie porte sur des immeubles de bureaux acquis en VEFA dont les livraisons sont prévues entre 2020 et 2021. Ils sont donc neufs, respectent a minima la réglementation thermique en vigueur, soit RT 2012.

ENGAGEMENT N° 2 : CONTRÔLER LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION

a) Mesurer la consommation énergétique des immeubles
Depuis 2012, Foncière INEA s'efforce de collecter les données de consommations énergétiques de ses immeubles, sur les parties communes comme sur les parties privatives.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Au 31 décembre 2019, la Société a pu collecter des données fi ables sur 50 bâtiments :
- 23 immeubles *via* les données des capteurs énergétiques installés dans ces immeubles ;
- 27 immeubles *via* les factures des parties communes et privatives sur 12 mois.

Ces données représentent les consommations énergétiques de 147 783 m², soit près de 90 % du patrimoine en exploitation et dont les données sont considérées comme fi ables, c'est-à-dire correspondant à une exploitation normale de l'actif : immeuble occupé (taux d'occupation proche de 100 % sans rotation de locataires sur la période pour éviter des consommations anormales en période d'installation) et présents en patrimoine toute l'année (immeubles cédés exclus de l'échantillon final).

b) Automatiser le process de mesure
Sur les 3 dernières années, Foncière INEA a équipé son parc en capteurs énergétiques (*via* la société IQSPOT) afin de mieux suivre les consommations sur ces immeubles. L'objectif de ces capteurs est double :
- ils facilitent et fiabilisent la collecte des données en fin d'année, qui permet d'établir le calcul de la consommation moyenne du patrimoine et de son évolution dans le temps ;
- Ils permettent une gestion dynamique des immeubles en facilitant la détection des anomalies d'utilisation des équipements plus rapidement (fuite d'eau, usage excessif des climatisations ou chauffage). Plusieurs parties prenantes ont ainsi accès à ces données (qui sont actualisées en temps réel) : les property-managers, le gestionnaire technique de Foncière INEA et les locataires qui en ont fait la demande. Ainsi, chacun peut décider d'un seuil de consommation limite pour les différentes périodes de la semaine (jour, nuit, week-end) pour laquelle il estime qu'au deçà de cette limite, il est possible qu'il y ait une anomalie. Il en est le cas échéant automatiquement alerté par mail.

c) Augmenter le nombre d'immeubles de bureaux certifiés BREEAM In-Use
L'engagement pris par Foncière INEA en 2016 de certifier BREEAM-in-Use deux immeubles de bureaux par an a largement évolué ces deux dernières années, avec l'expérience acquise lors des premiers process de certification, et la volonté d'accélérer sur cet engagement.

ENGAGEMENT N° 3 : PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES MÉTROPOLES RÉGIONALES ET AU RENOUVEAU DES TERRITOIRES

L'effet de la métropolisation de l'économie s'accélère dans les principales métropoles régionales (voir la partie Marché en page 20 et suivantes du Document d'enregistrement universel). Depuis 2006, Foncière INEA investit dans ces grandes villes, en centres-villes quand cela est possible mais aussi dans de
nouveaux quartiers d'affaires développés par les collectivités locales, participant ainsi à l'extension des métropoles.
En 2019, Foncière INEA s'est ainsi positionnée sur 7 nouveaux actifs pour un montant total de 110 millions d'euros.
Ces 3 dernières années, la Société a investi 320 millions d'euros :
- 304 millions d'euros (94 %) dans des bureaux neufs à construire dans les 10 plus grandes villes régionales françaises ;
- 16 millions d'euros (6 %) dans des parcs d'activité nouvelle génération situés en Ile-de-France, *via* la filiale Flex Park.

a) Investir dans les principales métropoles régionales
À la fin 2019, la valeur du patrimoine de Foncière INEA s'élève à près de 874 millions d'euros, droits compris.
100 % des bureaux sont situés en régions. 86 % dans les 10 principales métropoles françaises.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

b) Contribuer à la revalorisation des espaces urbains
Lorsque les centres-villes sont saturés, les collectivités locales cherchent à revaloriser des quartiers périphériques pour les intégrer à la métropole en expansion. En investissant dans des projets à construire dans ces zones, Foncière INEA participe à la redéfinition des espaces urbains dans les métropoles régionales.

c) Tisser un relationnel avec les collectivités locales
Avec l'acquisition d'actifs en régions, Foncière INEA se positionne comme un acteur important au côté des collectivités, notamment dans le développement de nouveaux quartiers. Parfois très en amont, comme sur l'opération de densification et de rénovation du site Le Nantil, pilotée avec l'aménageur local la SAMOA.

3.3. Proposer des solutions durables et responsables pour répondre aux besoins des locataires

ENGAGEMENT N° 4 : IMPLIQUER LES LOCATAIRES DANS L'OPTIMISATION DE LA PERFORMANCE DES IMMEUBLES

Les entreprises locataires, majoritairement filiales de grands groupes (75 %) sont également investies dans des démarches RSE et cherchent souvent à s'installer dans des immeubles « verts ».
Au-delà des intentions propres à chaque société locataire, la réglementation pousse les locataires à s'intéresser à l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments qu'elles occupent.
Ainsi depuis 2013, tout bail portant sur des locaux à usage de bureaux d'une superficie de plus de 2 000 m² comporte une annexe environnementale, qui prévoit que propriétaire et occupant puissent se réunir régulièrement pour réfléchir ensemble à la façon d'optimiser le niveau de consommation énergétique des locaux occupés.
Avec l'entrée en vigueur le 1er octobre 2019 du décret dit « décret tertiaire », qui précise les modalités d'application de la loi ELAN pour l'atteinte des objectifs d'économie d'énergie finale pour les bâtiments à usage tertiaire, cette collaboration entre occupants, propriétaires et exploitants va devenir un enjeu incontournable.

ENGAGEMENT N° 5 : INSTAURER UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC LES LOCATAIRES

Foncière INEA héberge dans son parc immobilier plus de 250 locataires. Pour fluidifier la relation avec ces locataires et assurer l'efficacité de la gestion technique des immeubles, Foncière INEA a recours à quatre cabinets de Property Management, situés en régions, au plus près de ses bâtiments.

ENGAGEMENT N° 6 : PROPOSER DES SERVICES INNOVANTS ET DURABLES RÉPONDANT AUX NOUVEAUX MODES DE VIE ET DE TRAVAIL

L'accessibilité : un critère clé pour Foncière INEA
Si les entreprises ont bien compris qu'installer des bureaux dans des villes comme Bordeaux, Nantes, Toulouse où Lille permettait d'attirer des salariés qualifiés à la recherche d'une qualité de vie meilleure tout en réduisant les coûts immobiliers, les villes s'adaptent également à cette population croissante en accentuant les offres de mobilités (vélos en libre-service, transports publics, co-voiturage, etc.).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

3.4. Fédérer ses partenaires autour de sa démarche RSE

ENGAGEMENT N° 7 : METTRE EN OEUVRE UNE STRATÉGIE D'ACHATS RESPONSABLES

En 2017 et 2018, Foncière INEA, qui a recours à l'externalisation de plusieurs fonctions, a mis en œuvre un cadre structuré lui permettant d'encadrer ses relations avec ses principaux prestataires et fournisseurs, et de garantir la conformité des pratiques de ces derniers au regard de son ambition sociale et environnementale.

a) Formaliser une démarche d'achats responsables

Dans sa feuille de route RSE communiquée en 2016, Foncière INEA s'était ainsi fixé comme objectif de se doter d'une Charte Achats Responsables, destinée à encadrer la relation qui la lie aux property et aux facility managers.
Cette Charte Achats Responsables a été diffusée en 2018 et constitue un cadre clair, éthique et partagé par Foncière INEA et les acteurs de l'exploitation de ses immeubles.

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

Si Foncière INEA choisit ses gestionnaires d'immeubles, ce sont eux qui, de leur côté, sélectionnent leurs prestataires. Pour autant, la Société souhaite avoir un droit de regard sur ces « fournisseurs de rang 2 » (les entreprises qui vont réaliser des prestations techniques ou de service sur ses immeubles).

ENGAGEMENT N° 8 : GARANTIR LA LOYAUTÉ DES PRATIQUES INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES

a) Élaborer une Charte éthique

Dans la même volonté de donner un cadre éthique à son activité et à ses relations avec ses parties prenantes, Foncière INEA s'est dotée en 2018 d'une Charte éthique, mise à la disposition des clients et des partenaires sur son site internet.
Cette charte pose les principes éthiques qui découlent de la mise en œuvre de quatre valeurs fortes sur lesquelles la Société s'appuie pour « croître durablement, dans le respect de l'environnement et de ses parties prenantes ». Ces valeurs sont l'intégrité, la loyauté, la transparence et la responsabilité.

b) Assurer les conditions d'une gouvernance saine

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

ENGAGEMENT N° 9 : MOBILISER LES PARTIES PRENANTES DANS LA STRATÉGIE RSE DE FONCIÈRE INEA

a) Le cas particulier du prestataire GEST

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

À ce titre, même si juridiquement (troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce) l'absence de salarié au sein de la Société et de ses filiales l'en exonère, Foncière INEA mène chaque année une revue des indicateurs visés à l'article R. 225-105-1-I du Code de commerce, liés à l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement, et les publie dans son rapport RSE.

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

Pour formaliser sa démarche RSE en 2016, Foncière INEA avait eu de nombreux échanges avec ses parties prenantes. Afin d'y donner suite, elle a créé un Comité RSE qui a vocation non seulement à suivre la mise en œuvre de sa feuille de route, mais aussi à identifier de nouvelles actions dans le cadre des engagements pris.

c) Informer et sensibiliser les parties prenantes

Communiquer avec ses parties prenantes tout au long de sa démarche RSE est une nécessité, voire un impératif pour Foncière INEA, si elle veut maintenir leur mobilisation. Elle le fait avec ses locataires dans le cadre des engagements 4, 5 et 6 de sa feuille de route.
Elle se doit de communiquer aussi avec ses Administrateurs et son public au sens large. La Société disposait déjà à cet effet de différents leviers : les Conseils d'administration, son rapport RSE, sa newsletter et son site Internet.
En 2019, elle a également conclu un contrat d'analyse financière avec Invest Securities, afin que les investisseurs aient accès à une information neutre de qualité sur le titre et la Société.

d) Participer aux activités sectorielles RSE

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

3.5. Méthodologie

PÉRIMÈTRE DU REPORTING

Données sociétales
Les données publiées concernent Foncière INEA.

Données environnementales
Pour la huitième année consécutive, Foncière INEA a confi é à un cabinet spécialisé (Atawao Consulting) la mission d'établir une cartographie de la performance environnementale de son patrimoine. Celui-ci peut s'appuyer sur les données disponibles dans la plateforme IQSpot (cf. engagement 2).
La campagne de collecte des données de consommation en électricité, gaz et eau, a été menée, soit *via* les capteurs, soit auprès des locataires des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2019 (à l'exception des immeubles entrés en exploitation au 2e semestre 2019 pour lesquels l'historique des données de consommation n'est pas suffisant).
Le taux de retour en surface s'élève à 89 % en 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

PÉRIODE DE REPORTING

Les données présentées concernent l'année civile du 1er janvier au 31 décembre 2019.
Les données collectées portaient sur les consommations d'énergie (électricité, gaz et réseau de chaleur) et d'eau pour la période novembre 2018 à novembre 2019. Les informations collectées relatives au traitement des déchets ne permettent pas d'élaborer une analyse de ce sujet.
En 2019, Foncière INEA a utilisé pour 23 de ses immeubles les données enregistrées *via* les capteurs IQSPOT.

MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

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

La Direction générale de Foncière INEA procède à une revue annuelle des risques auxquels son activité l'expose.

4.1 Synthèse des principaux risques

En 2019, cette revue a été étendue aux risques extra-financiers, dont l'analyse et la maîtrise deviennent un enjeu au même titre que les risques financiers. La Direction générale a également pratiqué un exercice de clarification et de transparence, en proposant pour la première fois un tableau synthétique des principaux risques nets auxquels Foncière INEA reste exposée. Ceux-ci sont classés par catégorie (nature) et par probabilité d'occurrence et impact potentiel sur les résultats de la Société (évaluation) selon la grille suivante :

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉVALUATION	RISQUE	CATÉGORIE	DESCRIPTION
🔴	**Cyclicité des marchés immobiliers**	Économique	Risque de dépréciation de la valeur du patrimoine inhérent à la cyclicité des marchés immobiliers, soumis à fluctuation des prix et des valeurs locatives selon la conjoncture économique, le niveau des taux d'intérêt, et l'évolution du rapport entre l'offre et la demande
🟡	**Innovation**	Économique	Risque d'inadéquation de l'offre immobilière proposée aux nouveaux besoins des utilisateurs (performance environnementale, adaptation des espaces aux nouveaux modes de travail, etc.)
🟢	**Risque de contrepartie**	Économique	Du fait d'une organisation externalisée, risques liés à la relation avec les prestataires / partenaires (dépendance, sourcing, remontée de l'information, qualité, fidélisation, etc.)
🟡	**Risque Climat**	Extra-financier	Exposition du patrimoine aux conséquences du changement climatique (températures plus élevées, vent, neige, précipitations, etc.) et hausse de la pression réglementaire
🟡	**Baisse du taux d'occupation**	Financier	Risque à la fois exogène (conjoncture économique, vitalité des marchés locatifs) et endogène (stratégie d'acquisition d'immeubles en VEFA / risque de non commercialisation du patrimoine en cours de construction)
🟢	**Acquisition**	Financier	Risque de surestimer le prix d'un immeuble acquis en VEFA (parfois dans des zones tertiaires en devenir)
🟢	**Hausse des taux d'intérêts**	Financier	Risque de remontée des taux d'intérêts long terme, dans un contexte de financement de la croissance de la Société en partie par le recours à l'endettement
🟢	**Corruption**	Ethique	Du fait d'une organisation externalisée, risque potentiellement accru (plus de prestataires, chaines de validation/décision plus courtes)

🔴 **Risque élevé** 🟡 **Risque modéré** 🟢 **Risque faible**

A la date de publication du présent Document, l'évolution de la situation sanitaire liée au COVID-19 est encore incertaine, ce qui ne permet pas de fournir une évolution des conséquences éventuelles de cette crise sanitaire sur les risques évoqués dans ce paragraphe.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

4.2 Gestion des risques

Les principaux risques spécifiques à Foncière INEA exposés dans le tableau de synthèse de la page précédente sont mis en exergue ***en italique et en gras*** dans les développements suivants.

4.2.1 Risques opérationnels

Risques liés à l'environnement économique

En tant qu'opérateur immobilier, Foncière INEA est soumise au risque structurel de ***cyclicité des marchés immobiliers***. Une dégradation à long terme de l'environnement économique national ou international, une ***remontée des taux d'intérêt long terme***, peuvent avoir des répercussions négatives directes sur le marché de l'investissement comme sur le marché locatif, et modifier le rapport entre l'offre et la demande immobilières.
Dans un environnement économique dégradé, les risques classiques auxquels les propriétaires immobiliers sont confrontés sont les suivants :

- Dépréciation de la valeur du patrimoine
- ***Dégradation du taux d'occupation du patrimoine*** et baisse des loyers
- Risque d'illiquidité du patrimoine

Les résultats de la Société seraient bien évidemment impactés négativement par la réalisation de ces risques. A titre d'illustration, la sensibilité à
une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 0,80 % de la valeur du patrimoine et de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

Depuis plus de dix ans, Foncière INEA a bâti une stratégie d'investissement qui doit lui permettre d'atténuer l'impact de tels risques dans un scénario de dégradation de l'environnement économique :

- elle opère sur les marchés régionaux, moins volatils et moins chers que le marché parisien, tant en termes de prix que de loyers. Alors que les taux de rendement ont franchi le seuil des 3 % à Paris et les loyers le plafond des 800-900 €/m², les valeurs observées en régions ont connu des variations moins marquées et apparaissent encore comme « économiques », s'établissant en moyenne à fin 2019 à 4,38 % en termes de taux et 240 €/m² en termes de loyers dans les 10 premières villes régionales (cf. partie Marché page 20 du Document d'enregistrement universel) ;
- les marchés régionaux apparaissent de plus en plus matures et sont plus profonds, en témoigne le nombre de m² commercialisés en 2019 (1,9 millions en régions, à comparer aux 2,3 millions de m² en région parisienne). Leur liquidité s'est grandement améliorée ces dernières années, avec un spectre d'investisseurs élargi. La dynamique actuelle est très favorable au marché de l'immobilier d'entreprise en régions, qui a atteint en 2019 3,5 milliards d'euros investis pour la deuxième année consécutive. Foncière INEA démontre chaque année le caractère liquide de son patrimoine en procédant à des cessions régulières d'immeubles matures de son portefeuille ;
- 85 % du parc immobilier de Foncière INEA se situe dans les 10 premières villes régionales (Lyon, Lille, Marseille/Aix-en-Provence, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg), qui sont celles qui portent aujourd'hui la croissance française, tant en termes démographique qu'économique, et qui de par leur vitalité économique résisteront le mieux à une éventuelle dégradation de l'environnement économique ;
- Foncière INEA investit dans les bureaux, qui constituent la classe d'actifs immobiliers la plus résiliente et la plus plébiscitée par les investisseurs (cf. partie Marché page 20 du Document d'enregistrement universel), c'est-à-dire la plus liquide ;

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- elle acquiert des produits neufs, sur lesquels se porte en priorité la demande locative, et qui seront donc la dernière typologie d'actifs à souffrir d'une dégradation du marché locatif ;
- enfin la structure locative du patrimoine de Foncière INEA offre des garanties de sécurisation des revenus :
  - 72 % des locataires sont des sociétés de plus de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, essentiellement des filiales de groupes nationaux ou internationaux,
  - la majorité des baux que signe Foncière INEA avec ses locataires sont longs (64 % des baux signés ont une durée ferme de plus de 6 ans),
  - Aucun locataire ne pèse plus de 5 % du chiffre d'affaires annuel de Foncière INEA, ce qui exclut tout risque de dépendance,
  - la dispersion du risque, tant géographique qu'en termes de secteur d'activité des locataires, est réelle.

Le patrimoine en exploitation de Foncière INEA, constitué d'actifs neufs, répondant aux derniers standards environnementaux et aux besoins des entreprises locataires et situé dans les métropoles régionales les plus dynamiques, est ainsi de nature à résister à une détérioration du marché locatif et du marché de l'investissement.
Dans un tel scénario, le risque principal porte en fait sur le patrimoine en développement. En effet, les immeubles qu'acquiert Foncière INEA sont généralement des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) non précommercialisées (VEFA dites « en blanc »). C'est en assumant ce risque de commercialisation et en louant ces VEFA acquises « en blanc » que Foncière INEA se propose de créer de la valeur. Or comme il peut s'écouler douze à vingt-quatre mois entre l'acquisition et la mise en exploitation (livraison) d'un immeuble, une dégradation de l'environnement économique durant cette période serait à l'évidence préjudiciable à la commercialisation de ces VEFA.

Foncière INEA prend en compte ce risque inhérent à sa stratégie d'investissement en négociant systématiquement des garanties locatives auprès des promoteurs-vendeurs, visant à couvrir sur une période déterminée (majoritairement douze mois à compter de la livraison) l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non-commercialisation de l'immeuble à sa livraison. Ce système offre à Foncière INEA un double avantage :
- financièrement, il garantit les revenus attendus lors de la première année d'exploitation d'un nouvel immeuble, et laisse ainsi plus de temps pour mener à bien la commercialisation ;
- opérationnellement, il permet d'impliquer le promoteur dans le processus de commercialisation tout au long de la construction de l'immeuble et jusqu'à douze mois après la livraison, ce qui est un gage de succès locatif.

La Direction générale de Foncière INEA suit également trimestriellement l'évolution du taux d'occupation de son patrimoine et du taux de précommercialisation de ses immeubles en cours de construction. Cet indicateur clé est d'ailleurs analysé et commenté par le Conseil d'administration de la Société lors de chacune de ses sessions. Si la conjoncture économique se dégradait, la Direction générale pourrait ainsi rapidement évaluer son exposition au risque de vacance locative et adapter sa politique d'investissement de manière à le réduire : il serait ainsi envisageable de stopper les investissements « en blanc » pour aller vers des produits plus sécurisés, le temps de commercialiser le pipeline d'opérations.

Risque d'acquisition

Foncière INEA acquiert des immeubles en VEFA dans les principales métropoles régionales. Pour la plupart de ces métropoles qui gagnent chaque année des milliers d'habitants et dont les centres-villes sont saturés, le développement immobilier passe par l'aménagement de nouvelles zones tertiaires à proximité des centres-villes, dites périurbaines. Citons par exemple les quartiers de Carré de Soie, Villeurbanne, Vaise ou Techlid pour la métropole lyonnaise, Balma,

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Labège ou Basso Cambo pour la métropole toulousaine, ou encore Villeneuve d'Ascq, Euratech ou Grands Boulevards pour Lille.
Foncière INEA participe à l'émergence de ces nouvelles zones tertiaires et se positionne parfois même en précurseur. Dans sa proposition de prix d'acquisition, elle doit ainsi évaluer de la façon la plus juste possible le potentiel de développement de la zone d'implantation visée. Dans cet exercice, elle s'expose ainsi à un risque de surestimation de la valeur du bien, de la grille de loyers applicables à la livraison de l'immeuble ou de sa prise de valeur potentielle future.
Pour faire face à ce ***risque d'acquisition***, Foncière INEA utilise en premier lieu son expérience des marchés régionaux locaux. Active depuis près de quinze ans dans les principales villes régionales, elle en a une connaissance fi ne et suit de près les politiques de développement à l'œuvre. Elle s'appuie également sur un réseau de brokers expérimentés, implantés dans les régions (BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, etc.), qui fournissent régulièrement des données sur les marchés d'investissement et locatifs régionaux.
Enfin, avec la croissance de la Société et l'accroissement de la part de son patrimoine en exploitation, ce risque d'acquisition tend mécaniquement à se marginaliser.

Risque d'innovation

Le secteur de l'immobilier connaît depuis quelques années des changements structurels, notamment :

- L'évolution des modes de travail, avec le développement du télétravail, l'apparition du coworking et la demande grandissante d'espaces de travail modulables et attractifs comme outil de recrutement et de fidélisation des talents ;
- Et la hausse de la réglementation en matière de RSE, avec au-delà l'impératif de développer un immobilier durable, pour un secteur qui est responsable de plus de 30 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

Les foncières se doivent d'intégrer ces changements structurels pour éviter le risque d'inadéquation de l'offre immobilière proposée aux nouveaux besoins (***risque d'innovation***).

Là encore la stratégie d'investissement de Foncière INEA, reposant sur l'acquisition d'actifs neufs, la protège contre ce risque d'obsolescence accélérée. Les actifs neufs intègrent *de facto* les dernières réglementations en matière environnementale et leur agencement est en phase avec les pratiques d'aménagement plébiscitées par les utilisateurs. Les actifs de bureaux acquis par Foncière INEA sont ainsi toujours assortis de certifications environnementales (Breeam, E+C-, HQE, etc.), et intègrent des équipements de mobilité douce (bornes de recharge pour véhicules électriques, emplacements sécurisés pour vélos). Ils proposent des plateaux ouverts, conçus pour être divisibles et s'adapter à tous types d'aménagement souhaités par les futurs locataires. Ils sont ainsi compétitifs tant sur le marché locatif que sur le marché de l'investissement (liquidité).

Foncière INEA a d'ailleurs fait de ces deux thèmes majeurs de l'immobilier de demain – l'immobilier de bureaux durable et la réponse aux besoins des locataires en services durables et responsables – les deux premiers axes de sa stratégie RSE déployée en 2016 (cf. chapitre 4 du Document d'enregistrement universel page 69 et suivantes).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Risque de contrepartie

La gestion opérationnelle de Foncière INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST, dont les deux seuls actionnaires (via leur structure patrimoniale personnelle) sont les fondateurs de Foncière INEA, Philippe Rosio (Président-Directeur général) et Arline Gaujal-Kempler (Directrice générale déléguée). La Société a ainsi confié à la société GEST la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, *via* un contrat de management et de gestion conclu à la création de la Société et reconduit pour la dernière fois le 1er janvier 2019 pour cinq ans. Foncière INEA n'emploie donc aucun salarié, les ressources humaines dédiées à la gestion de La Foncière étant regroupées dans la société GEST. GEST s'appuie également sur des prestataires externes spécialisés pour mener à bien sa mission.
Cette organisation a été mise en place dans un souci de transparence et de lisibilité du coût de gestion, et a également pour objectif d'aligner les intérêts de l'équipe dirigeante et ceux des actionnaires (GEST étant actionnaire de Foncière INEA à hauteur de 13 %).

En revanche, elle implique ***un risque de dépendance à la contrepartie GEST***. En cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, Foncière INEA, supportera des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution, ou de mise en place en interne d'une équipe assurant les prestations aujourd'hui assurées par GEST. Le cas échéant, elle pourrait 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 détention de son patrimoine composé d'actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société.

On peut évoquer dans une moindre mesure les ***risques liés aux autres prestataires de Foncière INEA,*** qui a recourt à des partenaires spécialisés pour réaliser les tâches qui ne relèvent pas de son cœur de métier et ne sont pas directement créatrices de valeur : juridique, property management, informatique, etc. Le sourcing des prestataires, la qualité de leurs travaux, leur fi délisation, et la remontée de l'information qu'ils traitent, sont autant de sujets de préoccupation pour l'équipe dirigeante de Foncière INEA. C'est pour cette raison que Foncière INEA s'est notamment dotée en 2018 d'une Charte Achats Responsables pour piloter ces aspects de la relation avec ces principaux prestataires.

4.2.2 Risques réglementaires et juridiques

Risques réglementaires généraux

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 règles régissant les baux commerciaux et aux règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les bâtiments ouverts au public).
Il s'avère que toute modification substantielle apportée par les autorités législatives compétentes au cadre légal ou réglementaire propre aux activités de Foncière INEA est susceptible 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 Foncière INEA :

- s'appuie sur des équipes et des conseils aguerris dans leur secteur d'activité, capables d'alerter la Société sur toutes nouvelles mesures à prendre pour se conformer à de nouvelles exigences légales et réglementaires et assure de son côté une veille des textes

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

en vigueur afin d'anticiper les prescriptions législatives susceptibles d'impacter ses activités ;

- acquiert la plupart du temps des immeubles neufs, 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 » ;
- a soin de recourir (dans ses programmes de rénovation d'actifs) 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

Il ne peut être exclu que Foncière INEA puisse être confrontée (dans le courant de son quotidien) à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, des administrations ou des tiers (pour lesquelles elle mandatera son équipe d'avocats spécialisés selon la nature du contentieux).
A ce titre, elle déclare qu'à sa connaissance, il n'existe à son encontre aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (en suspens ou dont elle serait menacée) susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des douze 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 (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).

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.

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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.

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

Risque de hausse des taux d'intérêt

Dans un contexte de financement de la croissance de la Société en partie par le recours à l'endettement, ***une hausse des taux d'intérêts*** long terme pourrait être préjudiciable. Ce risque est cependant à tempérer par :

- le fait que seuls 57 % de la dette utilisée au 31 décembre 2019 soient contractés à taux variable (les emprunts obligataires étant à taux fixe) ;
- et que la dette à taux variable fait l'objet d'une politique de couverture du risque de taux par la mise en place de swaps ou de CAP.

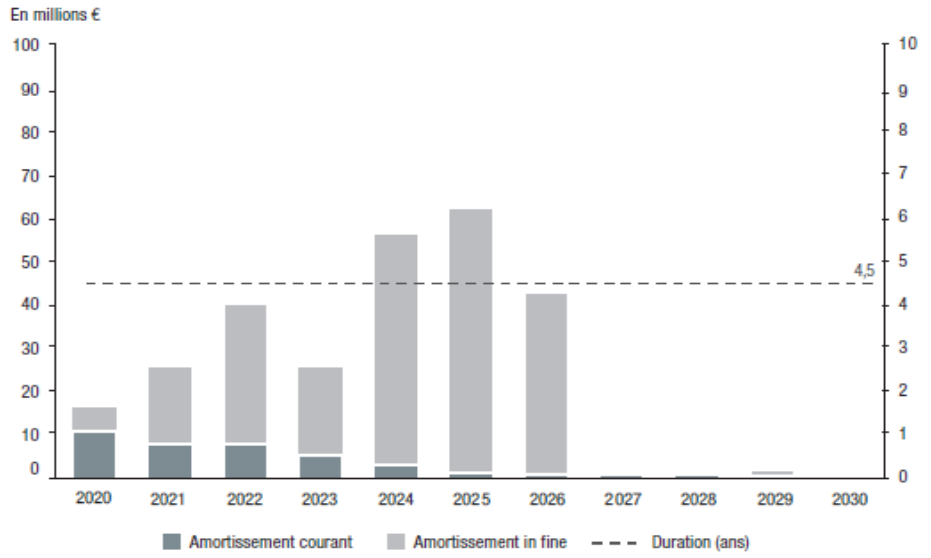
Ainsi au 31 décembre 2019, 79 % de la dette de Foncière INEA est sécurisée et ne peut subir de variation de son coût.
Une hausse de 1 % des taux d'intérêt long terme n'aurait ainsi qu'un impact de 600 milliers d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.
La Direction générale revoit trimestriellement le profil de sa dette et la maturité de sa couverture de taux afin de maintenir une protection efficace contre le risque de hausse des taux d'intérêt.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Risque de liquidité

Foncière INEA est en croissance continue depuis sa création il y a plus de douze ans. Pour financer son développement, elle a eu recours à des augmentations de capital successives et à la levée de ressources bancaires et obligataires.
Son profil d'endettement a évolué au cours des années ; historiquement de nature hypothécaire, il est désormais majoritairement sans garantie (crédit corporate et emprunts obligataires remboursables in fine). L'accès à ce type de ressources est signe de maturité pour Foncière INEA, qui peut désormais bénéficier de sources de financement diversifiées.
La Société se prémunit contre le risque de liquidité en maîtrisant son niveau endettement. Au 31 décembre 2019, le ratio LTV s'élève à 39,6 %, et la Direction générale s'est fixé comme objectif de ne pas dépasser le seuil de 50 %, gage de prudence par rapport au covenant bancaire de 55 %.
La Direction générale veille en outre à étaler les échéances de remboursement de ses dettes, de manière à ne pas constituer une échéance dont le montant trop significatif lui ferait courir un risque de renouvellement. Ainsi au 31 décembre 2019, il n'y a pas d'échéance significative de remboursement avant celle du mois de juillet 2022 correspondant au remboursement du crédit corporate de 100 millions d'euros contracté par Foncière INEA en 2017 (tiré à hauteur de 32 millions d'euros seulement au 31 décembre 2019).

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



Pour plus d'informations sur le risque de liquidité et 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 2019 page 116 du Document d'enregistrement universel ;
- aux notes 2.2.9 et 15 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2019 précités figurant en page respectivement 113 et 130 du Document d'enregistrement universel ;
- 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 15 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2019 figurant en page 130 du Document d'enregistrement universel qui donne toute information utile à ce sujet ;

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- 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.

4.2.4 Risques extra financiers

Risque climat

La multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes au cours des dernières années pose de manière nouvelle la question des conséquences du changement climatique sur l'industrie immobilière. L'attention était jusqu'ici portée sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et doit aujourd'hui s'étendre à la question de la résilience des patrimoines immobiliers, soumis de façon plus intense et plus fréquente à des aléas climatiques extrêmes : vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes et hausse progressive de la température.
Les propriétaires immobiliers doivent anticiper les impacts potentiels sur leur patrimoine de tels phénomènes, qu'ils soient d'ordres physique (dégradations, dégâts) ou fonctionnel (conditions d'occupation dégradées).
Foncière INEA est engagée depuis 2012 dans une démarche RSE qu'elle a structurée en 2016 en publiant sa première feuille de route RSE incluant 9 engagements prioritaires à horizon 2020. Les résultats en termes de consommation d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre sont probants (cf. chapitre 4 Performance extra-financière).
En 2020, Foncière INEA élaborera sa deuxième feuille de route RSE, qui intégrera des réponses au ***risque climat***. Elle étudie ou expérimente actuellement sur certains de ses actifs des solutions en ce sens.

Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel page 70.

Corruption

Foncière INEA s'est dotée en 2018 d'une Charte éthique qui vise à clarifier les relations d'affaires qu'elle entend mener avec ses parties prenantes, en conformité avec les valeurs fondamentales du Groupe : intégrité, loyauté, transparence et responsabilité.
Elle intègre notamment les aspects spécifiques liés à ***la corruption***, qui du fait de l'organisation interne du groupe Foncière INEA peut être un sujet plus sensible qu'ailleurs. En effet le nombre limité de collaborateurs au sein du Groupe et le recours à l'externalisation auprès de prestataires spécifiques pourraient théoriquement les exposer à des situations de corruption.

La Direction générale de Foncière INEA répond à ce risque en organisant avec l'ensemble des collaborateurs des ateliers pratiques pour illustrer les principes de la Chaque éthique dont elle s'est dotée (mises en situation). En 2019, ces ateliers ont été menés par le cabinet de conseil BuyYourWay, qui a construit la Charte éthique de Foncière INEA avec la Direction générale.

Les collaborateurs sont invités à se conformer à cette charte éthique et à reporter à la Direction générale de Foncière INEA leurs éventuels doutes ou interrogations le cas échéant.

4.2.5 Assurance et couverture des risques

Assurances immeubles

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,

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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 2019.

Assurances société

En prévention du risque susceptible d'être encouru du chef de faits relevant de la responsabilité soit des dirigeants de Foncière INEA, soit de ses mandataires sociaux non-dirigeants de la Société, ayant un effet défavorable sur la Société, son image et le cas échéant sa capacité financière, la société gestionnaire de Foncière INEA a mis en place une assurance traditionnelle couvrant toute éventuelle action en responsabilité intentée contre ces derniers (comme indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en page 32 des présentes). Ce risque est jugé cependant faible compte tenu du degré de qualification et de compétences du management et des membres du Conseil d'administration.

Le risque de dépendance à des « Hommes clés » est géré de deux façons :

- par la mise en place d'une assurance « hommes clés » couvrant les deux dirigeants fondateurs et la directrice générale adjointe contre les risques d'accidents ;
- et par la mise en place d'une organisation interne visant à pérenniser les équipes en place. Les deux dirigeants de la Société, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, ont à coeur de poursuivre le pilotage de la foncière qu'ils ont créée pour la porter toujours plus haut. En outre, l'organisation de la Direction générale et des pôles d'exécution repose, depuis l'origine, sur la constitution de binômes fonctionnant en étroite et parfaite collaboration, dans la perspective d'alléger, en cas de départ d'un des dirigeants, les conséquences de ce retrait et permettre à l'autre manager exécutif de maintenir la Direction opérationnelle (dans l'attente le cas échéant de la composition d'une nouvelle équipe codirigeante).

En tout état de cause, la qualité du portefeuille en exploitation et en cours de construction est un gage de résilience, même en cas de retrait concomitant des dirigeants.
En 2019, la Société s'est dotée d'une assurance cybersécurité pour couvrir les menaces numériques grandissantes (fraude, détournement de fonds, usurpation d'identités) qui pèsent sur toutes les entreprises. Elle a procédé à une revue de son organisation informatique et des outils de protection de ses réseaux et données en place, jugés satisfaisants. A ce jour, la Société n'a eu à déplorer aucune tentative de fraude.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

4.3 Gouvernance des risques

4.3.1 Organisation du contrôle interne

Les ressources humaines dédiées à l'administration de Foncière INEA (et regroupées au sein de la société GEST, comme expliqué page 45 ci-avant) sont réparties en deux pôles : un pôle Finance, chapeauté par le Président-Directeur général Philippe Rosio, et un pôle Immobilier chapeauté par la Directrice-Générale déléguée Arline Gaujal-Kempler.
Le pôle Finance est en charge de l'organisation du contrôle interne et de la surveillance des risques.
Il élabore les procédures de contrôle permettant de s'assurer de la fiabilité des données comptables et financières publiées par la Société, mesure les indicateurs clés de l'activité de la Société, et actualise annuellement la cartographie des risques financiers et extra-financiers.

L'objectif est 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.

Le pôle Finance dépend directement de la Direction générale, qui rend compte au Comité d'audit de la Société et aux Commissaires aux comptes.
En 2019, la synthèse des principaux risques financiers et extra-financiers exposée au paragraphe 4.1 pages 60 et 61 ci-avant des présentes a été exposée au Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 3 décembre 2019.
La Société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne dénommé le « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » qui a été publié par l'AMF le 22 juillet 2010 – le « Guide AMF ».

4.3.2 Procédures de contrôle interne

Le dispositif de 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.

Le pôle Finance a mis en place des procédures et des reporting couvrant les différents thèmes de son activité (investissement / désinvestissement, financement, gestion locative, frais généraux, expertise du patrimoine, etc.). Il a développé une comptabilité analytique permettant d'affiner ses analyses au niveau de l'immeuble et de produire chaque trimestre des prévisions de résultats sur court ou moyen terme.

Pour améliorer ces process, la Société se dote régulièrement d'outils informatiques fiabilisant la remontée d'informations et facilitant leur traitement. Ainsi en 2019, Foncière INEA a fait l'acquisition de deux logiciels d'asset management :

- l'un permettant de charger quotidiennement les données locatives contenues dans les logiciels de ses property managers, pour les restituer sous forme ergonomique permettant des analyses croisées et facilitant les reporting ;
- l'autre proposant un circuit dématérialisé et sécurisé de validation des redditions de charges locatives, des plans de CAPEX et des budgets charges des immeubles.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Ces deux acquisitions sont venues compléter les outils informatiques du Groupe, dont un logiciel de modélisation de la dette et une solution de gestion de trésorerie.

La Société s'appuie sur des prestataires externes sélectionnés pour mener à bien les tâches qui ne relèvent pas du cœur de métier, et dispose donc d'états de contrôle élaborés par le pôle Finance, qui lui permettent d'auditer l'information comptable et financière produite par ses prestataires, notamment son cabinet d'expertise comptable.

Ce cabinet est indépendant et dispose d'une équipe dédiée à Foncière INEA, qui 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. Il se tient à jour de toute évolution des normes comptables, des recommandations AMF et des règlementations applicables à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

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 par la Direction générale de Foncière INEA, sur la base d'une analyse des écarts entre le résultat et les prévisions 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, à réception des projets des comptes et des informations utiles y attachées, audite à son tour (dans le cadre de sa mission légale) le dispositif de contrôle interne, dans le domaine comptable et financier et effectue sa revue des états financiers, avant la séance du Conseil d'administration d'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, dans la perspective d'y délivrer son visa (en l'assortissant le cas échéant de toute suggestion pour renforcer tel point du dispositif de contrôle).

Il s'appuie, dans le cadre de ses investigations, sur le Guide AMF (en faisant des « croisements entre les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne édictés dans le Guide et les pratiques de Foncière INEA) ainsi que sur le rapport (qui lui est exclusivement destiné) des commissaires aux comptes.

Ce dernier document, mentionnant les principaux risques d'audit identifiés, les réponses apportées par les procédures d'audit et les éventuelles déficiences significatives qui auraient pu être détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable, permet au Comité d'audit :

- d'affiner son appréciation sur les situations potentielles de risques (et leur niveau d'occurrence),
- d'alerter le Conseil d'administration (ce qu'il n'a pas eu à faire au cours de l'exercice 2019) s'il juge incomplet le dispositif de maitrise des risques prévu en cas d'occurrence de ceux-ci.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Le collège des commissaires aux comptes auditeurs des comptes de Foncière INEA exerce un rôle dans le contrôle interne dans la mesure où il informe les dirigeants de toutes anomalies à caractère significatif identifiées lors de leurs diligences et leur signale les points ayant nécessité une attention particulière de leur part ou une démarche d'audit particulière

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 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.

Ils peuvent en outre 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).

Enfin, la récente obligation mise à leur charge de remettre au Comité d'audit un rapport complémentaire (à leur rapport annuel) fournissant des informations sur les faiblesses significatives (détectées au cours de leur mission) du contrôle interne dans les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, aboutit 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 2019 (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 2019 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Foncière INEA déclare en outre, au titre du même exercice précité, n'avoir pas eu à déplorer de fraude ou d'irrégularité comptable et poursuivre 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.

La Direction générale est en mesure, à la suite des actions de contrôle interne susvisées et sous le contrôle du Comité d'audit, de diffuser (dans le cadre de la communication financière de la Société) des informations exactes, précises et sincères (en conformité avec les recommandations de l'AMF) et de publier sur son site internet une information (chiffres clés, Bourse, résultats, informations réglementées, communiqués, newsletters, labels, etc.) la plus complète possible, équilibrée dans sa présentation, facile d'accès et actualisée.

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 que les objectifs de la Société seront atteints et que tous les risques sont définitivement écartés.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

5. INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL

5.1 Capital actuel

Au 31 décembre 2019, le capital social de la Société est fixé à 121 679 811,01 euros, divisé en en 8 455 859 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 8 455 859 actions (incluant 25 250 titres autodétenus) sont attachés 11 874 151 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux 25 250 actions auto-détenues susvisées).

Les droits de vote exerçables attachés aux 8 430 609 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 25 250 actions auto-détenues au 31 décembre 2019, privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2019 à 11 848 901.

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 €)*
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
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
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
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
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
9 avril 2019	Augmentation de capital	2 462 601	35 436 828,39	24,61	60 604 610,61	39,00	121 679 811,01

5.2 Titres donnant accès au capital

5.2.1 Attributions d'actions gratuites

Le Conseil d'administration a décidé le 23 juillet 2019 de recourir à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale des actionnaires le 12 juin 2019, pour procéder au profit de plus de 50 % des salariés de la SAS GEST (« GEST »), à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de Foncière INEA. Le nombre total d'Actions Gratuites attribuées par le Conseil d'administration en date du 23 juillet 2019 ressort à 35 000 pour une durée de six (6) ans, étant précisé que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de cette autorisation par Foncière INEA seront supportés par la Société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d'actions et donc par GEST.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Le rapport spécial du Conseil d'administration (ci-dessous reproduit) visé par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce fait état de toutes informations au titre des attributions d'actions gratuites au cours de l'année 2019.

5.2.2 Rapport spécial du Conseil d'administration

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPERATIONS REALISEES EN VERTU DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.225-197-1 A L. 225-197-3 DU CODE DE COMMERCE

(ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES AU COURS DE L'ANNEE 2019/ ASSEMBLEE GENERALE STATUANT A TITRE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2020)

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous rendre compte des opérations réalisées en vertu des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 dudit Code relatifs à l'attribution d'actions gratuites de la société Foncière INEA (ci-après la « Société ») à plus de 50 % du personnel salarié de la société GEST qui est une société liée à la Société.
En vertu de l'autorisation conférée (pour une durée maximum de trente-huit mois) par la 17e résolution de l'Assemblée générale statuant à titre extraordinaire du 12 juin 2019, le Conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa réunion en date du 23 juillet 2019, de procéder au profit de plus de 50 % des salariés de GEST, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre (les « Actions Gratuites »), à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société.
Le nombre total d'Actions Gratuites attribuées par le Conseil d'administration en date du 23 juillet 2019 ressort à 35 000 pour une durée de six (6) ans.

Un premier quota d'Actions Gratuites lié à l'ancienneté a été attribué sans conditions de performance aux salariés de GEST dont l'ancienneté était supérieure à 5 ans. Ce quota représentait 30 % de l'allocation globale pour les salariés de GEST dont l'ancienneté était supérieure à 10 ans et 15 % pour les salariés de GEST dont l'ancienneté était comprise entre 5 et 10 ans. Ce premier quota sera acquis pour moitié un (1) an après la date d'attribution, soit le 23 juillet 2020, et pour moitié le 23 janvier 2021.
Un second quota, égal au solde des actions gratuites après prise en compte du premier quota, est assorti pour les 2/3 de conditions de performance. Un premier sixième de ce second quota pourra être également acquis pour moitié le 23 juillet 2020 et pour le solde le 23 janvier 2021. Les cinq autres sixièmes seront acquis, sous réserve de la réalisation des conditions de performance, le 30 avril des années 2022, 2023, 2024, 2025, 2026.
Chaque quota d'Actions Gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance décrites dans le règlement du plan d'attribution des Actions Gratuites et de la condition de présence qui y est stipulée, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après (les Périodes d'Acquisition).
La première Période d'Acquisition prendra fin un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration, soit le 23 juillet 2020, la suivante le 23 janvier 2021. Les Périodes d'Acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.
Les bénéficiaires des AGA devront conserver 50 % des Actions Gratuites pendant une durée minimale d'un (1) an et 50 % pendant une durée minimale de deux (2) ans à compter de chaque acquisition définitive.
Il est prévu (aux termes de la 17e résolution précitée) que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre par Foncière INEA de cette autorisation d'attribuer des Actions Gratuites aux salariés de GEST seront supportés « par la Société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d'actions » et donc par GEST.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Le tableau ci-dessous complète les informations prescrites par l'article L. 225-197-4 du Code de commerce au titre des Actions Gratuites attribuées au cours de l'année 2019 :

	Nombre d'Actions Gratuites attribuées	Valeur unitaire des actions (1) *(en euros)*
Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux, à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, par la Société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce	Néant	Néant
Actions attribuées à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code précité	Néant	Néant
Actions attribuées gratuitement par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé	Néant	Néant
Actions attribuées gratuitement par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des actions attribuées entre les catégories de ces bénéficiaires	35.000 actions attribuées par la Société au profit de plus de 50% des salariés de GEST, soit à 5 salariés de GEST (sans distinction de catégorie de bénéficiaire)	42 €

(1) cours d'ouverture au jour de l'attribution le 23 juillet 2019

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 10 juin 2020.

Le Conseil d'administration

5.2.3. Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31/12/2019)

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)	21/02/2020
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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)	21/02/2020
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

5.3 Rachat d'actions

5.3.1 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 12 juin 2019 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 décembre 2020. 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).

5.3.2 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2019

Au cours de l'exercice 2019, le programme de rachat d'actions est intervenu, dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 12 juin 2019, au travers d'un contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel pour un forfait annuel d'un montant de 40 000 euros (identique aux années précédentes).

5.4 Bilan annuel 2019 du contrat de liquidité

Le bilan annuel au 31 décembre 2019 (après Bourse) du contrat de liquidité fait ressortir les moyens suivants :

- 25.250 actions Foncière INEA ;
- 790.422 euros

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Au 31 décembre 2019, au titre du second semestre 2019, il a été négocié :

- à l'achat, un total de 3.862 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune), représentant 383 transactions, pour 160.731 euros (achetées à un cours moyen de 41,62 euros)
- et à la vente, un total de 14.807 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant (350 transactions, pour 598.221 euros (vendues à un cours moyen de 40,40 euros).

Il est rappelé que le bilan semestriel au 30 juin 2019 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :

- 36.195 actions Foncière INEA ;
- 354.171 euros.

Au 30 juin 2019, au titre du premier semestre 2019, il a été négocié :

- à l'achat un total de 12.712 titres (518 transactions) pour 532.832 euros (achetées à un cours moyen de 41,92 euros)
- et à la vente un total de 11.727 titres (235 transactions) pour 485.902 euros (vendues à un cours moyen de 41,43 euros).

5.5 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 dont l'une a été utilisée partiellement (comme indiqué aux paragraphes 7.5.5.1 et 7.5.5.2 du Document d'enregistrement universel), 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 en nominal de 100 000 000 euros (moins le montant déjà utilisé) et de 100 000 000 euros également pour le montant nominal des titres de créances émis (100 000 000 euros aussi pour les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission), étant précisé que les renouvellements de nouvelles autorisations financières pour des montants identiques sont à l'ordre du jour de l'Assemblée 2020 ;
- l'existence d'une autorisation (partiellement utilisée) conférée au Conseil d'administration (pour une durée de 38 mois) par l'Assemblée du 12 juin 2019 à l'effet de consentir, au profit de plus de 50 % des salariés de GEST, à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre
- de la Société, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de Foncière INEA et l'attribution par le Conseil d'administration (le 23 juillet 2019) d'un total de 35 000 actions gratuites (sur une durée de 6 ans) ;
- la clause de « remboursement anticipé en cas de changement de contrôle » figurant dans les dispositions de 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 12 juin 2019) en cours de validité jusqu'en décembre 2020 (dont le renouvellement sera proposé à la

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

prochaine Assemblée) permettant au Conseil 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 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 cosigné avec la société Bagan AM (dans les conditions visées au paragraphe relatif aux conventions réglementées page 46 des présentes),
- l'existence, aux termes des emprunts bancaires signés par la Société, de clauses contractuelles (usuelles) résolutoires en cas de changement de contrôle.

5.6 Actionnariat

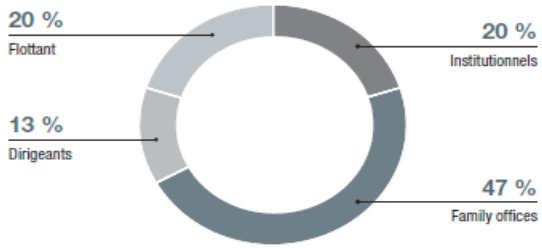
5.6.1 Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2019

L'année 2019 a été marquée par la réalisation en avril d'une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant global de 96 millions d'euros (prime d'émission incluse).

Cette opération a été souscrite par des actionnaires existants (Banoka Sàrl, Fedora SA, Macif et Leomarca S.A. et par de nouveaux investisseurs (Latricogne Capital, SCI Allianz Immobilier Durable, SCI Allianz Value Pierre, J.L.B. Holding, Sophil Holding, Madame Danièle Fredj, WH et Cargo Investment B.V.).

5.6.2 Principaux actionnaires

La répartition de l'actionnariat de Foncière INEA est équilibré entre les dirigeants-fondateurs (13 %), des investisseurs institutionnels (20 %), des family offices (47 %), et un flottant de 20 % qui s'est renforcé à l'occasion de l'augmentation de capital réalisée en avril 2019.



Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

31/12/2019	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	1 189 595	14,1 %	1 761 390	14,8 %	1 761 390	14,9 %
FEDORA	936 248	11,1 %	1 314 934	11,1 %	1 314 934	11,1 %
DIABOLO HOLDING et Catherine AUGENBLICK	100 000	1,2 %	100 000	0,8 %	100 000	0,8 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/ DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	**2 225 843**	**26,3 %**	**3 176 324**	**26,7 %**	**3 176 324**	**26,8 %**
GEST	577 120	6,8 %	1 075 240	9,1 %	1 075 240	9,1 %
GEST INVEST	521 915	6,2 %	521 915	4,4 %	521 915	4,4 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	**1 099 035**	**13 %**	**1 597 155**	**13,4 %**	**1 597 155**	**13,5 %**
SERIMNIR SA	812 543	9,6 %	1 625 086	13,7 %	1 625 086	13,7 %
Macif	899 998	10,6 %	1 456 395	12,3 %	1 456 395	12,3 %
TOTAL	**5 037 419**	**59,6 %**	**7 854 960**	**66,2 %**	**7 854 960**	**66,3 %**

Parmi les actionnaires de Foncière INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2019 :

- SERIMNIR SA a des droits de vote double ;
- MACIF, BANOKA, FEDORA et GEST détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- DIABOLO HOLDING et GEST INVEST ont des droits de vote simple.

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

Au 31 décembre 2018, le capital se répartissait 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).

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Parmi les actionnaires de Foncière INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2018 :

- MACIF, Serimnir SA et GEST détenaient pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- Banoka, Fedora et GEST INVEST détenaient des droits de vote simple.

Au 31 décembre 2017, le capital se répartissait 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 de Foncière INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2017 :

- MM Puccini détenait 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 détenaient pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- Banoka et Fedora avaient des droits de vote simple.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Au 31 décembre 2016, le capital se répartissait 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).

5.6.3 Franchissements de seuils

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).

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 2019 et/ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2019 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, le concert « GEST et GEST INVEST » et Serimnir SA
- 3/20e du capital ou des droits de vote : néant

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- 1/5e du capital ou des droits de vote : le concert « Catherine Augenblick (épouse Picciotto) et Alessandra Picciotto Ertan avec les sociétés Banoka, Diabolo Holding et Fedora »
- 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 2019 des franchissements de seuils dont les extraits ci-dessous ressortent des déclarations publiées sur le site de l'AMF, auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations, savoir :

- Par courrier du 2 janvier 2019, venant en complément d'un premier courrier du 31 décembre 2018 (déclaration n° 219C0013), la société OFI ASSET MANAGEMENT (agissant pour le compte de la MACIF) a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, par suite d'une attribution de droits de vote double, le seuil de 10% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir pour le compte de la MACIF 9,79 % du capital et 12 ,28% des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 12 avril 2019 (déclaration n°219C0637), la société GEST a déclaré à l'AMF avoir franchi passivement à la baisse, par suite d'une augmentation de capital de la Société, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société GEST INVEST qu'elle contrôle, les seuils de 15% du capital et 15% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir directement et indirectement 13,00% du capital et 13,50% des droits de vote de la Société répartis entre GEST (pour 6,83% du capital et 9,09 % des droits de vote) et GEST INVEST(pour 6,17% du capital et 4,41 % des droits de vote). A cette occasion, GEST a déclaré avoir franchi individuellement en baisse le seuil de 10% des droits de vote de Foncière INEA et GEST INVEST a déclaré avoir franchi individuellement en baisse le seuil de 5% des droits de vote de Foncière INEA.
- Par courrier du 15 avril 2019 (déclaration n° 219C0648), la société MACIF a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, par suite de la souscription à l'augmentation de capital de Foncière INEA, le seuil de 10% du capital de la société Foncière INEA et détenir 10,64% du capital et 12,31% des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 16 avril 2019 (déclaration n°219C0660), la société SERIMNIR SA a déclaré à l'AMF avoir franchi passivement à la baisse, par suite de l'augmentation de capital de la Société, le seuil de 10% du capital de Foncière INEA et 15% des droits de vote de la Société et détenir 9,61% du capital et 13,38% des droits de vote de Foncière INEA.
- Par courrier du 6 décembre 2019 complété par un courrier du 9 décembre 2019 (déclaration n° 219C2653), il a été déclaré à titre de régularisation à l'AMF par les personnes ci-dessous les franchissements de seuils suivants (intervenus le 19 novembre 2019, les détentions en capital et droits de vote ci-après fournies étant identiques au 19 novembre et 9 décembre 2019) :
  - la société BANOKA SARL a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse les seuils de 15% du capital et des droits de vote de Foncière INEA et détenir individuellement 14,07% du capital et 14,83% des droits de vote de la Société ;

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- Madame Catherine Augenblick (épouse de M.Renatto Picciotto) a déclaré avoir franchi de concert en hausse avec les sociétés Banoka, Diabolo Holding (SA de droit suisse contrôlée par Mme Alessandra Picciotto Ertan- fille de M.Renatto Picciotto) et Fedora (SA de droit luxembourgeois contrôlée par M. Pascal Fournier) les seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de Foncière INEA et détenir de concert 26,32% du capital et 26,75% des droits de vote de la Société ;
- Diabolo Holding a déclaré avoir franchi de concert en hausse avec Madame Catherine Augenblick et les sociétés Banoka et Fedora les seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de Foncière INEA et détenir de concert 26,32% du capital et 26,75% des droits de vote de la Société ;

Ces franchissements de seuils résultent de la cession de 100 000 actions Foncière INEA détenues par Banoka au profit de (i) Madame Catherine Augenblick et (ii) Diabolo Holding qui intègrent à cette occasion le concert préalablement existant entre les sociétés Banoka et Fedora. A cette occasion, le concert susvisé n'a franchi aucun seuil et reste détenir 26,32% du capital et 26,75% des droits de vote de Foncière INEA.

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 2019)

- Par courrier du 2 janvier 2019, venant en complément d'un premier courrier du 31 décembre 2018, la société OFI ASSET a effectué la déclaration d'intention (n° 219C0013) suivante :

  - « L'acquisition des titres de la société Foncière INEA par la société OFI ASSET MANAGEMENT s'inscrit dans le cadre normal de son activité de société de gestion de portefeuille menée sans intention de mettre en œuvre une stratégie particulière à l'égard de la société Foncière INEA ni d'exercer, à ce titre, une influence spécifique sur la gestion de cette dernière. La société OF ASSET MANAGEMENT n'agit pas de concert avec un tiers et n'a pas l'intention de prendre le contrôle de la société Foncière INEA ni de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme Administrateur, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance. La Macif est déjà Administrateur de Foncière INEA ».

- Par courrier du 15 avril 2019, la société Macif a effectué la déclaration d'intention (n° 219C0648) suivante :

  - « La société Macif a participé à l'augmentation de capital […] de la société Foncière INEA […] le financement de l'acquisition des titres de la société Foncière INEA par la société Macif s'est fait sur fonds propres avec de la trésorerie disponible ;
  - ne pas agir de concert,
  - ne pas envisager de poursuivre ses d'achats,
  - ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la société Foncière INEA,
  - ne pas envisager de mettre en œuvre une quelconque stratégie vis-à-vis de cette dernière ni aucune des opérations visées à l'article 223-17
  - I, 6° du Règlement général de l'AMF,
  - ne pas être partie à des accords et instruments financiers 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 la société Foncière INEA, et
  - ne pas envisager de demander la nomination d'une ou plusieurs personnes comme Administrateur, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société. La Macif est membre du Conseil d'administration de la société Foncière INEA. »

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- Par courrier du 6 décembre 2019 complété par un courrier du 9 décembre 2019, l'AMF a reçu à titre de régularisation la déclaration d'intention (n° 219C2653), suivante :

– Mmes Catherine Augenblick (épouse Picciotto) et Alessandra Picciotto Ertan (cette dernière représentant Diabolo Holding) ont déclaré que :
– « les acquisitions d'actions Foncière INEA qu'elles ont réalisées ont été financées au moyen de leur trésorerie sans recours à l'emprunt,
– ces acquisitions entrent dans le cadre de transactions au sein du groupe familial R. Picciotto,
– chacune en tant que membre du groupe familial R. Picciotto, agit de concert avec les autres entités ou personnes constituant ce groupe familial, et également avec la société Fedora SA, s'agissant de leur politique d'investissement et d'exercice des droits de vote attachés aux actions Foncière INEA détenues, avec un objectif de meilleure valorisation possible de leurs participations dans Foncière INEA, ce concert n'étant pas toutefois formalisé par un accord écrit,
– ne pas envisager ni l'une, ni l'autre de poursuivre leurs achats de manière significative et en toute hypothèse dans des limites leur permettant
– de ne pas franchir de concert le seuil de 30 % déclenchant l'obligation de déposer une offre publique,
– étant précisé que Mme Alessandra Picciotto Ertan, Administrateur de Foncière INEA et M. R. Picciotto, censeur, n'envisagent pas de requérir des fonctions supplémentaires au sein du Conseil d'administration pour le groupe familial R. Picciotto,
– ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la société Foncière INEA,
– ne pas envisager de stratégie particulière vis-à-vis de Foncière INEA si ce n'est de voter en assemblées générales pour les décisions qui leur paraîtront d'un commun accord le mieux valoriser leurs participations, ni aucune des opérations visées à l'article 233-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF,
– ne pas être parties à aucun instrument financier ou accord mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce,
– n'avoir conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière INEA. »

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

À la date du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2019), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

6. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications *(en milliers d'euros)*	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	71 425	83 119	86 243	86 243	121 680
2. Nombre d'actions émises	4 963 516	5 776 175	5 993 258	5 993 258	8 455 859
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	28 563	25 149	27 419	31 700	35 431
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	10 589	25 492	15 004	17 100	20 530
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	2 018	17 822	7 322	7 653	9 908
5. Montant des bénéfices distribués	8 190	10 397	11 987	13 185	21 140
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION *(en euros)*					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,13	4,41	2,50	2,85	2,43
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,41	3,09	1,22	1,28	1,17
3. Dividende distribué par action	1,65	1,80	2,00	2,20	2,50
D. PERSONNEL (NA)*					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

** comme expliqué au paragraphe XX, Foncière INEA n'emploie aucun salarié.*

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

II RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 JUIN 2020 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 soumettrons tout d'abord à votre aval (aux termes de la 23e résolution) un ensemble de modifications à intégrer sous les articles 4, 12, 20, 21, 24, 25, 26, 28, 35, 43 à 46 des statuts, pour mettre ces derniers en harmonie avec les nouvelles dispositions légales issues de la loi dite Pacte n° 2019-486 du 22 mai 2019 et de la loi dite de Simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés n° 2019-744 du 19 juillet 2019. Ces lois, rappelons-le, ont pour objectif principal de simplifier la vie des entreprises et notamment d'alléger la mise en place de certaines décisions au sein des émetteurs. Il s'agit d'en « traduire » les impacts dans les statuts de la Société pour y introduire sous les articles :

- 4 « Siège » : la possibilité conférée au Conseil d'administration de décider (sous réserve de ratification par l'Assemblée générale ordinaire suivante) le transfert du siège social par voie de consultation écrite ;
- 12 « Forme des titres de capital et autres valeurs mobilières » : le nouveau mode d'identification de ses actionnaires offert aux émetteurs (non plus seulement auprès du dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, mais auprès des intermédiaires financiers [établissements de crédit et entreprise d'investissement établis en France]) ;
- 20 « Délibérations du Conseil-Procès-verbaux » : l'option offerte au Conseil d'administration de délibérer par voie de consultation écrite (et non pas seulement par « réunion physique ») pour une liste précise relevant de ses attributions propres (nomination provisoire de membres du CA en cas de vacance d'un siège, autorisation des cautions, avals et garanties donnés par la Société, décision prise sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire de modifier les statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, convocation de l'Assemblée générale et transfert du siège social dans le même département),
- 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » : les notions « d'intérêt social et d'enjeux sociaux et environnementaux de l'activité », requises par la loi pour gérer la Société d'une part et la faculté dorénavant consentie au Conseil d'administration (et au Directeur général) d'autoriser annuellement et globalement (sans limite de montant) des cautions, avals et garanties pour garantir les engagements pris par les sociétés contrôlées, d'autre part ;
- 24 « Pouvoirs du Directeur général » et 25 « Nomination et pouvoirs des directeurs généraux délégués » : la liste complémentaire des attributions (sur délégation du Conseil d'administration) du Directeur général et du Directeur général délégué telles la mise à jour les statuts à la suite d'une augmentation de capital consécutive au paiement du dividende en actions ou à l'émission de valeurs mobilières (avec en outre la mise à jour de l'âge maximum du directeur général délégué porté à 75 ans) ;
- 26 « Rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants » et 28 « Censeurs » : le mot « rémunération » (en remplacement du terme « jetons de présence », supprimé par la loi) ;
- 35 « Ordre du jour des assemblées générales d'actionnaires » : la mesure de simplification offerte dans le mode de réponse aux questions écrites des actionnaires ;
- 44 « Objet et tenue des assemblées générales extraordinaires » : le pouvoir de mettre à jour les statuts de la Société sur délégations dans les cas prévus par la loi et/ou les statuts.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Nous entendons également mettre à jour les articles 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « Assemblées spéciales » des nouvelles règles de comptabilisation des votes pour l'adoption des décisions collectives (les majorités se basant dorénavant sur les voix « exprimées » par les actionnaires présents ou représentés, étant précisé que les voix exprimées ne comprennent ni les abstentions, ni les votes blancs, ni les votes nuls, ni les voix de l'actionnaire n'ayant pris part au vote pour la résolution considérée).

Il vous appartiendra (sous la 24e résolution), en application de l'article L. 225-36 du Code de commerce et des articles 21 (dernier alinéa) et 44 (modifié) des statuts, de déléguer toutes compétences au Conseil d'administration pour lui permettre d'apporter s'il y a lieu les modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en conformité avec toutes dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification par la première Assemblée générale extraordinaire des actionnaires suivant leur réalisation).

Par ailleurs, nous vous rappelons 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 « sa croissance embarquée » ont une durée de 26 mois expirant le 16 juillet 2020. Il est donc opportun de vous en demander le renouvellement afin que la Société puisse bénéficier d'une enveloppe suffisante pour faire face, sur les deux prochaines années à venir, aux opportunités qui se présenteront à elle en matière d'investissement.

Après la 25e résolution soumise à votre aval (relative aux autorisations à donner à d'éventuelles capitalisations de réserves et primes d'émission), il vous sera donc présenté (de la 26 à la 33e résolution) diverses délégations de compétence à consentir au Conseil d'administration en matière d'augmentations de capital (dont la synthèse est fournie en page 187 et suivantes du Document d'enregistrement universel). Dans ce cadre, il est rappelé que toutes les informations sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2019 (et depuis le début de l'exercice 2020) à donner en application des dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, figurent page 7 des présentes et pour plus d'informations aux chapitres 1 « Présentation du Groupe et de ses activités » (page19 et suivantes) et 5 « Commentaires sur l'exercice » (page 87) du Document d'enregistrement universel auxquels il est fait renvoi exprès.

Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire est mentionné page 191 et suivantes du Document d'enregistrement universel. Nous y faisons renvoi exprès.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 121 679 811,01 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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 consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assembée générale
Foncière INEA
7 Rue du Fossé blanc
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 2.1.1 « Base de présentation des états financiers » et 2.2.12 « Contrats de location » qui exposent l'incidence de la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er janvier 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, la valeur des immeubles de placement s'élève à 666,3 millions d'euros, incluant les immeubles disponibles à la vente, soit près de 96 % de l'actif consolidé de Foncière INEA.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à la norme comptable applicable, les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées en compte de résultat de la période. Ces justes valeurs sont déterminées par la direction par référence à des évaluations réalisées par des experts indépendants. Les experts immobiliers indépendants auxquels Foncière INEA a fait appel sont BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- Comparaison des valeurs retenues par la direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyse des écarts éventuels et de leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés,

- Appréciation du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'Administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet KPMG était dans la 14ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 22ème année, dont 14 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

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

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

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

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

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

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

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

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons au Comité d'Audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit	KPMG S.A.
Fabrice Bricker	Sandie Tzinmann

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

FONCIÈRE INEA

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2019

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 4
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE 5
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 6
ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 7
NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 8

1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS 8
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES 13
2.1 PRINCIPES GENERAUX 13
2.2 REGLES ET METHODES APPLIQUEES PAR LE GROUPE 21
3. GESTION DES RISQUES 29
4. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES 30
5. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT 31
6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS 31
7. IMPOTS SUR LE RESULTAT 32
7.1 CHARGES D'IMPOT ET RAPPROCHEMENT AVEC L'IMPOT EFFECTIF 32
7.2 LE REGIME FISCAL DES SIIC 32
7.3 PRESENTATION DE L'IMPOT DE SORTIE 34
8. RESULTAT PAR ACTION 34
9. DROIT D'UTILISATION 35
10. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES 35
10.1 TABLEAU DE RACCORDEMENT DU PATRIMOINE (EXPERTISE EXTERNE/ SITUATION COMPTABLE) 38
11. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES 40
12. ACTIFS FINANCIERS 43
12.1 AUTRES ACTIFS FINANCIERS 43
12.2 CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS 43
12.3 ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE 44
13. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE 44
14. CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'EMISSION 44
15. DETTES FINANCIERES 45
16. AUTRES PASSIFS FINANCIERS 48
17. INSTRUMENTS FINANCIERS 49
18. IMPOTS DIFFERES 51
19. FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS 51
20. DIVIDENDES PAR ACTION 52
21. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES 52
22. ENGAGEMENTS HORS BILAN 52
22.1 ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE DES DETTES FINANCIERES 52
22.2 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES 53
22.3 SOCIETES INTEGREES PAR MISE EN EQUIVALENCE 54
22.4 ENGAGEMENTS REÇUS 54
23. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES 54
24. ÉVENEMENT POST CLOTURE 54

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2019

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Chiffres d'affaires	4	**43 872**	**38 439**
Charges locatives refacturées	5	(10 712)	(9 557)
Charges non refacturées (1)	5	(1 964)	(1 792)
Loyers nets		**31 196**	**27 090**
Autres produits		209	270
Frais de fonctionnement	5	(6 509)	(5 749)
EBITDA		**24 896**	**21 611**
Dotation aux amortissements hors immeubles		(16)	(12)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		797	2 414
EBIT		**25 677**	**24 013**
Résultat des cessions d'actifs	10	184	(587)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		**25 861**	**23 426**
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	10	22 643	11 307
Résultat opérationnel net		**48 504**	**34 733**
Produits financiers	6	2 438	394
Charges financières	6	(9 499)	(8 114)
Résultat avant impôt		**41 443**	**27 013**
Impôt sur les résultats	7	0	0
RESULTAT		**41 443**	**27 013**
Résultat par action (euros) (2)	8	5,33	4,53
Résultat dilué par action (euros) (2)	8	5,33	4,53

(1) y compris charges propriétaires non refacturables et locatives non refacturées
(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 30,40% entre le 31 décembre 2019 (7 769 417 actions) et le 31 décembre 2018 (5 958 048 actions)

Résultat global (en milliers d'euros)	**Notes**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Résultat net de la période		41 444	**27 013**
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		426	*421*
- Couverture de flux de trésorerie		426	421
dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		426	**421**
RESULTAT GLOBAL TOTAL		**41 870**	**27 434**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2019

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles	10	980	
Immobilisations corporelles	10	31	21
Immeubles de placement	10	666 107	574 660
Participations dans des entreprises associées	11	4 526	8 866
Autres actifs financiers	12	5 896	7 500
Impôts différés actifs	18	1 999	1 999
Total actifs non courants		**679 539**	**593 046**
Créances clients et autres débiteurs	12	13 488	8 436
Créances d'impôt courant	12		
Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat		0	31
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	6 408	3 517
Actifs détenus en vue de la vente	12	220	3 331
Total actifs courants		**20 116**	**15 315**
TOTAL ACTIFS		**699 655**	**608 361**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres			
Capital	14	121 316	85 736
Primes d'émission	14	123 840	77 011
Réserves		116 830	96 634
Résultats non distribués		41 444	27 013
Capitaux propres part du groupe		**403 430**	**286 394**
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**403 430**	**286 394**
Passifs			
Dettes financières	15	262 943	265 176
Autres passifs non courants		1 213	
Total passifs non courants		**264 156**	**265 176**
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	10 242	8 750
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		59	77
Autres dettes financières	15	21 546	47 145
Autres passifs courants		222	
Passifs détenus en vue de la vente			818
Total passifs courants		**32 069**	**56 790**
TOTAL PASSIFS		**296 225**	**321 966**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**699 655**	**608 361**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2019

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		**41 444**	**27 013**
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	10	15	12
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	(22 643)	(11 307)
+/ - Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		(184)	586
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(797)	(2 414)
- Dividendes (titres non consolidés)		(68)	(6)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**17 767**	**13 884**
+ Coût de l'endettement financier net	15	8 029	8 114
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**25 796**	**21 998**
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(8 335)	(4 511)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(3 272)	5 802
+/-Autres variations liées à l'activité		1 097	710
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		**15 286**	**23 999**
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	10		
-Acquisitions d'immeubles de placement	10	(77 064)	(103 205)
+ Cession d'immeuble de placement	10	12 254	5 005
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			(5 000)
+Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		6 265	13 171
Titres de placement nantis			
+Autres investissements financiers		1 678	6 085
Flux de trésorerie des activités d'investissement		**(56 867)**	**(83 944)**
+ Augmentations de capital		93 299	
- Frais imputés sur la prime d'émission			
-Achats et reventes d'actions propres		390	(374)
-Résultat sur actions propres			
-Remboursements d'emprunts	15	(70 013)	(25 788)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(18 524)	(11 934)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+Augmentation des dettes financières	15	39 398	98 638
Flux de trésorerie des activités de financement		**44 550**	**60 542**
Variation nette de trésorerie		2 969	597
Trésorerie à l'ouverture		3 439	2 842
Trésorerie à la clôture		**6 408**	**3 439**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

							contrôle	
Total au 1er janvier 2018	**85 875**	**82 222**	**77 850**	**(1 177)**	**26 496**	**271 267**	**0**	**271 267**
Variations de capital								0
Opérations sur titres auto-détenus	(139)	(234)				(373)		(373)
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				319		319		319
Variation de JV (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence				102		102		102
Affectation du résultat 2017			**26 496**		**(26 496)**	0		0
Distribution de dividendes		(4 978)	(7 008)			(11 986)		(11 986)
Reclassement des dividendes sur actions propres			52			52		52
Résultat Net					**27 013**	27 013		27 013
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission						0		0
Autres variations						0		0
Total au 31 décembre 2018	**85 736**	**77 010**	**97 390**	**(756)**	**27 013**	**286 394**	**0**	**286 394**
Variations de capital	35 437	60 605				96 042		96 042
Opérations sur titres auto-détenus	143	247				390		390
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				426		426		426
Variation de JV (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2018			**27 013**		**(27 013)**			
Distribution de dividendes		(11 281)	(7 322)			(18 603)		(18 603)
Reclassement des dividendes sur actions propres			79			79		79
Résultat Net					**41 444**	41 444		41 444
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(2 742)				(2 742)		(2 742)
Autres variations								
Total au 31 décembre 2019	**121 316**	**123 839**	**117 160**	**(330)**	**41 444**	**403 430**		**403 430**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2019

1. Présentation générale et faits marquants

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 121 679 811,01 euros.
Ses 8 455 859 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

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

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §10 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 21 janvier 2019, d'un immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé 16-18 rue Marius Grosso à Vaulx-en-Velin (69) pour un montant de 10 755 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 28 février 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux Nantes « Well Com » situé à Nantes (44) pour un montant de 20 697 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 7 244 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 7 mars 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Hyperion » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 12 495 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 6 698 milliers d'euros.

- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 24 juillet 2019, d'un immeuble de bureaux « Hubside » situé à Vitrolles (13) pour un montant de 9 143 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 29 juillet 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Lille Grands Boulevards » situé à Wasquehal (59) pour un montant de 7 908 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 2 403 milliers d'euros.

- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, de l'ensemble de bureaux « Nantîl Extension » situé à Nantes (44) pour un montant de 12 997 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, d'un contrat de réservation portant sur une vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble de bureaux « Tripolis » situé à Lille (59) pour un montant de 9 500 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 576 milliers d'euros.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 5 septembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Euratechnologie » situé à Lille (59) pour un montant de 17 170 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2019 pour un montant de 4 299 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros. Concomitamment à cette promesse, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée à cette date pour un montant de 350 milliers d'euros. Au 31 décembre 2019, l'ensemble est comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 904 milliers d'euros.

- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 29 novembre 2019, d'un des trois bâtiments de l'ensemble immobilier « Merignac Wooden Park » situé à Merignac (33) pour un montant de 4 938 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 659 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 697 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 27 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Villeurbanne (69) pour un montant de 15 576 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant global de 3 122 milliers d'euros.

- ✓ Acquisition par FLEX PARK, en date du 26 février 2019, d'un immeuble d'activité « Innovespace » situé à Taverny, pour un montant de 6 875 milliers d'euros.

- ✓ Réception par FLEX PARK, en date du 14 avril 2019, de l'extension de l'Innovespace St Jean d'Illac (CPI) pour un montant de 3 193 milliers d'euros.

Cessions :

INEA

- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 19 avril 2019, du lot n°2 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 230 milliers d'euros.

- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 13 mai 2019, de l'immeuble de bureaux « Aix Victoire » situé 220 rue de la Tramontane à Aix en Provence, pour un montant de 3 170 milliers d'euros.

- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 16 septembre 2019, de l'immeuble de bureaux « Tours Central Station » situé rue Edouard Vaillant à Tours (37), pour un montant de 9 100 milliers d'euros.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

OPCI

- ✓ Cession par la SCI Bagan IDF Paris, en date du 24 janvier 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Schiltigheim, pour un montant de 2 000 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Lyon Stella, en date du 1er mars 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Lyon, pour un montant de 19 050 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 3 Juin 2019, des bâtiments 2 et 3 d'un l'ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Orléans, pour un montant de 1 255 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal, en date du 17 juillet 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Toulouse, pour un montant de 3 050 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 29 août 2019, du bâtiment 1 d'un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Orléans, pour un montant de 525 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Lyon Bron, en date du 9 octobre 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Lyon, pour un montant de 6 530 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Villebon, en date du 22 novembre 2019, du terrain situé à Villebon, pour un montant de 1 100 000 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente :

- ✓ Acceptation par Foncière INEA d'une offre d'acquisition portant sur le dernier lot de l'ensemble immobilier « Les Platanes » à Meaux pour un montant de 220 milliers d'euros.

Opérations en capital (cf. §14 – Capital social et prime d'émission) :

Augmentation du capital

Le 9 avril 2019, Foncière INEA a réalisé une augmentation de capital de 96 041 439 euros (2 462 601 actions nouvelles), dont 35 436 828,39 euros de capital à la valeur nominale et 60 604 610, 61 euros de prime de d'émission.

Attribution gratuite d'actions

Le 12 juin 2019, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17ème résolution le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50% des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1% du capital social de la Société. Cette autorisation peut être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois à compter de la date de cette assemblée.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration de Foncière INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Périodes d'acquisition :

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition prendra fin un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration, soit le 23 juillet 2020,
- la suivante le 23 janvier 2021
- les périodes d'acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'action gratuite attribuées est de 35 000 actions au prix de 42€.

Autres opérations de financement (cf. §15– Dettes financières) :

Souscriptions :

- ✓ Signature en date du 17 octobre 2019, d'un crédit corporate avec la BECM portant sur un montant de 40 millions d'euros à échéance au 17 octobre 2026. Au 31 décembre 2019, la totalité des fonds disponibles a été utilisée.

Remboursements :

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 13 mai 2019 de l'emprunt OSEO-BPI pour un montant de 789 milliers d'euros, suite à la vente de l'immeuble Aix Victoire.

- ✓ Remboursement à terme, par Foncière INEA, le 26 juin 2019 de l'emprunt obligataire EUROPP 2013 pour un montant de 30 300 milliers d'euros.

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 16 septembre 2019 de l'emprunt LCL pour un montant de 4 433 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble Tours Central Station.

- ✓ Remboursement partiel de 14 000 milliers d'euros au cours de l'année 2019 sur le Crédit Corporate, utilisé à hauteur de 32 000 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt hypothécaire BECM Nice Clara pour un montant de 1 920 milliers d'euros.

- ✓ Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt hypothécaire BECM Aix Ensoleillée pour un montant de 6 576 milliers d'euros.

Opérations de Couverture :

- ✓ Au 4 juillet 2019, signature de 3 nouveaux CAP de 10M€ chacun avec une date de démarrage au 24 septembre 2019 et pour une durée de 5 ans.
  Ces CAP couvrent en partie le crédit corporate RCF de 100 M€ utilisé à hauteur d'un montant de 32 M€ au 31 décembre 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Evolution du Périmètre de consolidation :

Evolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

Transmission Universelle de Patrimoine à l'OPCI Bagan Immo Région des 6 SCI suivantes :

- SCI Bagan Paris en date du 28 juin 2019 ;
- SCI Bagan Lyon Stella en date du 28 juin 2019 ;
- SCI Bagan Toulouse Parc du Canal en date du 31 octobre 2019 ;
- SCI Bagan Orléans en date du 31 octobre 2019 ;
- SCI Bagan Villebon en date du 31 décembre 2019 ;
- SCI Bagan Lyon Bron en date du 31 décembre 2019 ;

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

2.1.1 Déclaration de conformité

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008) sur les normes internationales, les états financiers consolidés du groupe Foncière INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.
(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

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

Les principes comptables au 31 décembre 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2019.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- La norme IFRS 16 « Contrat de location » remplace la norme IAS 17 et tous les autres textes y afférents tels IFRIC 4, SIC 15 et 27. Elle vient supprimer la distinction entre les contrats de location financement et les contrats de location simple.

La Société a procédé au recensement des contrats dont elle est bénéficiaire/preneuse et à l'évaluation de l'application de cette norme.

Le principal contrat concerne le bail des bureaux occupés par Foncière INEA à Paris qui arrive à échéance au 31 janvier 2020 et qui va être poursuivi à compter du 1er février 2020 pour une durée exécutoire de 6 ans.

Foncière INEA a retenu l'approche rétrospective à la date du 1er janvier 2019 pour ce contrat.

Le droit d'utilisation et la dette de location correspondent aux loyers restant à payer à la date de première application.
L'actualisation est au taux marginal d'endettement du preneur au 1er janvier 2019, soit 1,12%.

Pour la première application de la norme IFRS16, Foncière INEA utilise la méthode rétrospective simplifiée avec les mesures suivantes :

- Utilisation d'un même taux d'actualisation pour un portefeuille de contrats ayant des caractéristiques raisonnablement similaires ;
- Les contrats ayant une durée inférieure ou égale à 12 mois à la date de première application sont comptabilisés comme des contrats de courte durée ;
- Les coûts directs initiaux sont exclus de l'évaluation du droit d'utilisation à la date de première application ;
- Les connaissances acquises a posteriori sont utilisées pour déterminer la durée de location si celui-ci comprend des options de renouvellement ou de résiliation.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- La norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions »

La norme IFRS 2 impose de constater les charges liées à des transactions attribuant des instruments de capitaux propres aux membres du personnel.
La norme IFRS 2 définit trois catégories de transactions dont le paiement est fondé sur des actions (IFRS 2.2):

1. les transactions réglées en instruments de capitaux propres par lesquelles l'entité reçoit des biens ou services en contrepartie d'instruments de capitaux propres de l'entité (comme par exemple des actions ou des options sur actions) « equity settled »;

2. les transactions réglées en trésorerie par lesquelles l'entité acquiert des biens ou services en encourant un passif représentant l'obligation de transférer de la trésorerie ou d'autres actifs au fournisseur de ces biens ou services, à hauteur de montants basés sur le prix (ou la valeur) des actions de l'entité ou de tout autre instrument de capitaux propres « cash settled »;

3. les transactions réglées, soit en instruments de capitaux propres, soit en trésorerie, le choix étant laissé, selon les accords, à l'entité ou au fournisseur de biens ou de services :

Le plan d'attribution d'action est destiné à des salariés appartenant à la société GEST au titre de services rendus. Il s'agit d'une transaction réalisée à l'intérieur d'un groupe dénoué en instrument de capitaux propres

Foncière INEA s'est engagé à régler la transaction en instrument de capitaux propres « equity settled ».

Cette transaction est évaluée et comptabilisée conformément aux dispositions de la norme IFRS 2.10 relatives à l'évaluation des transactions réglées en instruments de capitaux propres (en particulier, évaluation de la juste valeur à la date d'attribution sans réévaluation ultérieure).

Dans le cas des transactions réalisées avec les membres du personnel, le principe général d'évaluation à la juste valeur des biens ou services reçus ne peut être retenu.

En conséquence, la charge doit être évaluée par référence à la juste valeur des instruments de capitaux propres attribués

La juste valeur, à la date d'attribution, des instruments de capitaux propres est déterminée en fonction du prix de marché, à la date d'évaluation, en tenant compte des termes et conditions spécifiques d'attribution.

Conformément au principe général de comptabilisation, les transactions de paiement fondé sur des actions réalisées avec des membres du personnel impliquent la constatation d'une charge lorsque l'entité reçoit les services en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres.
La juste valeur, à la date d'attribution, des instruments de capitaux propres est déterminée en fonction du prix de marché, à la date d'évaluation, en tenant compte des termes et conditions spécifiques d'attribution.

Selon IAS 32, un contrat imposant à une entité d'acheter ses propres instruments de capitaux propres en contrepartie de trésorerie ou d'un autre actif financier, crée un passif financier à hauteur de la valeur actualisée du montant du rachat.
Cette règle impose ainsi le déclassement des actions sous-jacentes en dettes
Concernant la convention de refacturation, cette dernière a été comptabilisé séparément comme une convention intra-groupe via un produit financier en contrepartie des autres créances financières

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- La norme IFRS 9 comptabilisation des instruments financiers

Foncière INEA a décidé d'adopter le nouveau modèle de comptabilité de couverture d'IFRS 9 pour l'exercice ouvert au 1er janvier 2019.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan et leurs variations sont enregistrées en résultat, sauf s'ils sont documentés de couverture de flux futurs de trésorerie, auquel cas leurs variations de valeurs, pour la part efficace, sont enregistrées en capitaux propres en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash flow hedge).

La comptabilité de couverture est applicable si les trois critères suivants sont atteints :
1. les instruments de couverture et les éléments couverts constituant la relation de couverture sont tous éligibles à cette relation ;
2. une désignation formelle et une documentation structurée de la relation de couverture, ainsi que l'objectif et la stratégie de mise en place de la couverture, sont formellement établis au démarrage de la relation de couverture ;
3. la relation de couverture remplit tous les critères d'efficacité suivants :
- il existe un lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture ;
- l'effet du risque de crédit n'est pas l'élément dominant dans les variations de valeur qui résultent de cette relation économique ; et
- le ratio de couverture entre l'élément couvert et l'instrument de couverture est approprié

Les dérivés Swaps et Caps sont qualifiés de couverture de flux futurs de trésorerie et font l'objet d'une documentation.

Foncière INEA a choisi d'adopter le nouveau modèle général de comptabilité de couverture introduit par IFRS 9, qui requiert notamment de s'assurer que les objectifs des relations de couverture documentées sont cohérents avec la stratégie de gestion des risques, et d'adopter une approche plus qualitative et prospective de l'appréciation de l'efficacité de ces couvertures.

L'impact de l'application de cette norme, d'application rétrospective en application des dispositions visées au paragraphe 7.2.26 (a) d'IFRS, est non significatif sur la situation d'ouverture. .

Pour les opérations de couverture nouvelles mises en place en 2019, la stratégie de Foncière Inéa consiste à maintenir un pourcentage de sécurisation de la dette supérieur à 60%. Compte tenu de la courbe forward des taux, Foncière INEA a décidé de souscrire des options CAP plutôt que des Swaps - désignés en couverture de flux futurs de trésorerie hautement probables.

Les variations de valeur des dérivés de couverture sont portées en « Autres éléments du résultat global » (réserve de cash flow hedge) à hauteur de la partie efficace de la couverture. Ces réserves sont recyclées en résultat lorsque la transaction couverte affecte le résultat. Les variations de valeur de la partie estimée inefficace sont portées au compte de résultat.

Pour la valeur temps des options, l'application d'IFRS 9 est rétrospective de façon obligatoire, en application des dispositions visées au paragraphe 7.2.26 (a) d'IFRS 9.En revanche l'impact est jugé non significatif.

Le Groupe a choisi de qualifier de manière prospective de « coût de la couverture » la valeur temps des caps qualifiés de Cash Flow Hedge. avec un impact rétrospectif du retraitement IFRS 9 sur les capitaux propres d'ouverture du Groupe au 1er janvier 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

La réforme en cours des taux de références qui sont utilisés au niveau international comme base de valorisation de nombreux instruments financiers n'a eu aucun impact sur les contrats de couverture et sur les comptes au 31 décembre 2019.

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

- IAS 12 : Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments des capitaux propres
- IAS 23 : Coût d'emprunt incorporables au coût de l'actif
- IFRS 3 et 11 : Intérêts précédemment détenus dans une joint opération
- Amendements à IAS 28 : intérêt à long terme dans les entreprises associées et coentreprise
- Amendement à IAS 19 : modification, réduction ou liquidation de régime
- IFRIC 23 : positions fiscales incertaines.

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

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

Il n'existe pas de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2019.

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 11 février 2020.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote de la filiale.
Les intérêts des actionnaires minoritaires sont présentés au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Entreprises associées

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

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

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

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

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2019.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Liste des entités dans le périmètre de consolidation du Groupe :

Sociétés	Siège social	31-déc-19		31-déc-18	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIÈRE INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99%	IG (1)	99%
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SAS FLEX PARK	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
OPCI BAGAN IMMO RÉGION	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SNC BAGAN	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI COUDERC	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations de niveau 2.

Evaluation des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

Jugement portant sur les contrats de location

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

En 2019, Foncière INEA a procédé à la levé d'option du dernier contrat existant « Immeuble MAXEVILLE » pour un montant 1€.
Au 31 décembre 2019, il n'existe plus de contrat de crédit-bail.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

- **Juste valeur selon IFRS 13**

Depuis le 1er janvier 2013, Foncière INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.
La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations ;

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.
La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de Foncière INEA.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/19	31/12/18
BNP Paribas Real Estate Valuation	52%	51%
Crédit Foncier Expertise	48%	49%

Elles ont porté sur l'ensemble du parc immobilier livré de Foncière INEA ainsi que sur les immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue au premier semestre 2020.

Les immeubles ont été évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie, ou dans des cas particuliers par actualisation des flux futurs (DCF).
La valeur finale retenue est une moyenne des deux premières méthodes. Cependant, l'expert peut décider de privilégier une méthode plutôt qu'une autre qui ne se révèlerait pas pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 5,03% et 8,35 % (elle était comprise entre 5,06% et 8,46% au 31/12/2018).

- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6.24% (contre 6.43% en 2018). Il est en moyenne de 6,20% (contre 6,39% en 2018) sur le périmètre bureaux et de 6,36% (contre 6,61% en 2018) sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05% est de 80 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des loyers de 1%.

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

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2019 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2020.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés en application d'IFRS 15 lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

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

Revenus locatifs

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

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

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

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

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créditeurs, et des placements de trésorerie.
Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.
Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'ensemble des constituants de la trésorerie présentée au bilan.

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

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

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

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul.

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

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2019.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

2.2.9 Dettes financières

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

Foncière INEA est soumise à un risque de marché, puisque les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix d'un marché. Ce risque porte donc sur les taux d'intérêt.

Pour y faire face, Foncière INEA déploie une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette financière, en utilisant :

- des swaps de taux d'intérêt, sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace.

- des caps sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui permettent de ne pas dépasser un taux plafond (strike). Ces caps lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture de flux futurs selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque et la valeur temps sont enregistrée en réserves.

A chaque arrêté, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, avec qui Foncière INEA a conclu un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

Foncière INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par IFRS 9, cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash-Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent qui serait obtenu sur le marché et serait parfaitement adossé aux flux couverts.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne

Les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (Cf.§ 17)

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

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

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

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 979 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1er janvier 2019.
La durée exécutoire du contrat de location est de 6 ans
Le taux d'endettement marginal du preneur appliqué à la date de transition est de 1,12%.

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

En 2007, le Groupe a acquis sept contrats de crédit-bail immobilier, dont un par prise de participation de 100% d'ALPHA. Ils ont été comptabilisés selon les règles prévues par IAS 17 pour la location-financement (Cf. note 2.2.1).
L'ensemble des crédits-bails immobiliers ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat : l'un en 2009, l'un en 2010, un autre en décembre 2016, trois en 2017 et le dernier en 2019 (levée d'option de l'immeuble Maxéville le 30/09/2019).

Au 31 décembre 2019, il n'y a plus aucun contrat de crédit-bail en cours.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;

2. et il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

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

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

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2019.

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

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

Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.
S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

3. Gestion des risques

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

• Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.
L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :
- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

• Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec Foncière INEA.
Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.
De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.
Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

• Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.
La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2019.

• Risque de taux d'intérêt

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IFRS 9 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,28% (contre 2,53% en 2018)

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 4,5 ans.

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

4. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 43 872 milliers d'euros (contre 38 439 au 31 décembre 2018).
Les loyers nets correspondent au revenu net de charges locatives engagées par Foncière INEA, refacturées ou non aux locataires et de charges propriétaires non refacturables.

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

(en milliers d'euros)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Moins d'1 an	29 693	29 185
De 1 à 5 ans	60 703	56 294
Plus de 5 ans	11 289	6 219
Paiements minimaux	**101 685**	**91 698**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

5. Charges locatives et frais de fonctionnement

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Charges locatives refacturées	**(10 712)**	**(9 557)**
Charges non refacturées	**(1 964)**	**(1 792)**
Frais de fonctionnement	**(6 509)**	**(5 749)**
dont frais généraux	(867)	(790)
dont honoraires de gestion (Gest)	(4 138)	(3 416)
dont honoraires juridiques et comptables	(674)	(602)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(402)	(420)
dont honoraires divers de gestion	(158)	(313)
dont frais bancaires	(58)	(72)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(132)	(65)
dont jetons de présence	(80)	(71)
Total charges locatives et frais de fonctionnement	**(19 185)**	**(17 098)**

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

6. Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération des placements	968	394
Produits d'attribution des actions gratuites	1 470	
Produits financiers	**2 438**	**394**
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés	(86)	(39)
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	4	(7)
Coût de la dette financière relative au conrat de location (IFRS 16)		
Intérêts sur emprunts bancaires	(7 947)	(8 068)
Coût d'attribution des actions gratuites	(1 470)	
Charges financières	**(9 499)**	**(8 114)**
TOTAL	**(7 061)**	**(7 720)**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

7. Impôts sur le résultat

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat avant impôt	41 444	27 013
Impôt théorique calculé au taux légal de 31%	(12 848)	(9 004)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	12 848	9 004
Actif d'impôt non activé		
IMPOT EFFECTIF	**0**	**0**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
CHARGES OU PRODUITS D'IS EN COMPTE DE RESULTAT	**0**	**0**

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

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

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

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

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

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

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95% des résultats issus des activités de location, 70% des plus-values de cession et 100% des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

Détermination des résultats

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

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

Conséquences de l'option

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

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

8. Résultat par action

Résultat de base

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	**41 444**	**27 013**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	7 769 417	5 958 048
Résultat de base par action (en € / action)	5,33	4,53

Résultat dilué

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	41 444	27 013
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	**41 444**	**27 013**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	7 769 417	5 958 048
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	**7 769 417**	**5 958 048**
Résultat dilué par action (en €/action)	5,33	4,53

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

9. Droit d'utilisation

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Variation					31/12/2019
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
Postes concernés au sein de l'actif							
Autres immobilisations incorporelles					979		979
dont Droits d'utilisation	1				979		
Immobilisation corporelles	20	11					31
dont Droits d'utilisation							
Immeuble de placement	574 660	97 855	(33 668)	27 260			666 107
dont Droit d'utilisation							
Postes concernés au sein du passif							
Capitaux propres	286 394	117 037					403 431
Dettes financière, part à long terme	265 176	45 559	(27 226)		852	(21 419)	262 942
Dettes financière, part à court terme	56 791	1 694	(47 963)		127	21 419	32 068

Le droit d'utilisation concerne le bail des bureaux occupés par Foncière INEA à Paris en application de la norme IFRS 16. Le montant comptabilisé en 2019 est de 979 milliers d'euros.

10. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

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

Au 31 décembre 2019

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/19 (Juste valeur) (1)	**92 872**	**438 729**	**43 058**	**574 659**	**21**
A l'ouverture (valeurs brutes)	**92 895**	**403 552**	**43 114**	**539 561**	**172**
Virement interne**(2)**					
Augmentations **(2)**	10 032	41 866	45 957	97 855	26
Diminutions **(2)**	(2 305)	(12 263)	(19 100)	(33 668)	
A la clôture 31 décembre 2019 - (valeurs brutes)	**100 622**	**433 155**	**69 971**	**603 748**	**198**
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (+)		13 371		13 371	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2018 (-)		(4 354)		(4 354)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		10 568		10 568	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		3 058		3 058	
Variation de JV au 31 décembre 2019 (3)		**22 643**		**22 643**	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2018 (-) **(4)**		(651)		(651)	
Variation de JV des actifs cédés en 2019 et détenus en vue de la vente 2018 **(4)**		3 121		3 121	
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2018 (5)					
Cumul amortissements au 01/01/19					(151)
Dotations **(6)**					(16)
Reprise/diminutions**(6)**					
Cumul Amortissements à la clôture					(167)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		2 148		2 148	
A la clôture au 31/12/2019 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	**100 599**	**495 593**	**69 915**	**666 107**	**31**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

En ce qui concerne les principales augmentations :

- ✓ Livraisons de l'exercice (Foncière INEA) :
  - o Le 21 janvier 2019, un immeuble de bureaux « Lyon Silk » pour un montant total de 10 769 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 3 785 milliers d'euros sur l'année.
  - o Le 26 février 2019, un immeuble d'activité « Innovespace Taverny » pour un montant de 6 875 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 6 486 milliers d'euros sur l'année.
  - o Le 14 avril 2019, extension de l'Innovespace St Jean d'Illac (CPI) pour un montant de 3 194 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 1 911 milliers d'euros sur l'année.
  - o Le 24 juillet 2019, un immeuble de bureaux « Hubside » situé à Vitrolles (13) pour un montant total de 9 143 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 5 476 sur l'année.
  - o Le 3 septembre 2019, un ensemble de bureaux « Nantîl Extension » situé à Nantes (44) pour un montant total de 12.997 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 7 120 sur l'année.
  - o Le 29 novembre 2019, bâtiment 2 d'un immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac (33) pour un montant total de 4 938 milliers d'euros hors taxe en valeur brute.

- ✓ Immobilisations en cours (en VEFA, CPI) au 31 décembre 2019 :
  - o Immeuble de bureau « Bordeaux Hyperion » pour un montant de 6 698 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 6 698 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau « Nantes Well Com » pour un montant de 7 244 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 6 209 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau « Lille Grands Boulevards » pour un montant de 2 403 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 2 403 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau « Tripolis » à Lille pour un montant de 576 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 576 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau « Euratechnologie » à Lille pour un montant de 4 299 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 4 299 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau « La Dargoire » à Lyon pour un montant de 904 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 904 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau « Grenoble Metrologic » pour un montant de 659 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 659 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau « Toulouse Landing » pour un montant de 697 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 697 milliers d'euros sur l'année.
  - o Immeuble de bureau situé à Villeurbane (69) pour un montant de 3 122 milliers d'euros, en valeur brute en augmentation de 3 122 milliers d'euros sur l'année.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

En ce qui concerne les principales diminutions :

- ✓ Le 19 avril 2019, sortie du lot n°2 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » pour un montant de 230 milliers d'euros en juste valeur et 329 milliers d'euros en valeur brute.
- ✓ Le 13 mai 2019, sortie de l'immeuble de bureau « Aix Victoire » pour un montant de 3 170 milliers d'euros en juste valeur et 3 070 milliers d'euros en valeur brute.
- ✓ Le 16 septembre 2019, sortie de l'immeuble de bureaux « Tours Central Station » pour un montant de 9 100 milliers d'euros en juste valeur et 8 028 milliers d'euros en valeur brute.

Les immeubles de placement de Foncière INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

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

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

(En milliers d'€)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	334 030	261 500
Expertises Crédit Foncier Expertise (CFE)	305 940	272 400
Retraitements pour cessions en cours/fin de semestre	**-49 470**	**-3 657**
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	**590 500**	**530 243**
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois		
> Toulouse Basso Cambo	8 932	
> Toulouse Blagnac "Take off"	15 716	
> Merignac wooden park	14 826	8 201
> St Jean d'Illac (extension)		2 105
> Vitrolles hubside		3 591
> Lyon Silk		7 763
VEFA livraisons < 6 mois	***39 474***	***21 660***
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois		
> Bordeaux Hyperion	6 698	
> Grenoble metrologic	659	
> La Dargoire	904	
> Lille Euratechnologie	4 299	
> Lille grands boulevards	2 402	
> Lille Tripolis	576	
> Nantes Celestin C		5 877
> Nantes Wellcome	7 244	1 035
> Romainville	**228**	228
> Strasbourg vision	9 304	5 078
> Taverny		389
> Toulouse Basso Cambo		5 024
> Toulouse Blagnac "Take off"		5 126
> Toulouse Landing	697	
> Villeurbane	3 122	
Actifs livraisons > 6 mois	***36 133***	***22 757***
Immeubles de placement au bilan en IFRS	***666 107***	***574 660***
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	**220**	**3 332**
Totaux au bilan en IFRS	**666 327**	**577 992**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

- Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2020 :
  - Toulouse Basso Cambo
  - Toulouse Blagnac « Take off »
  - Mérignac Wooden Park

  Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 19 décembre 2019 en présence des deux experts immobiliers, du Président du Comité d'Audit de Foncière INEA et des commissaires aux comptes.

Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Expertise	490 302	434 527
Actifs non livrés	75 607	44 461
Travaux locataires immobilisés		
Total Bureau	***565 909***	***478 988***
Expertise	100 418	95 672
Actifs non livrés		
Travaux locataires immobilisés		
Total Activité	***100 418***	***95 672***
Valeur des Immeubles de placement au bilan	**666 327**	**574 660**

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

(en milliers d'euros)	**Société intégrée Globalement**	**Quote-part dans les sociétés mises en équivalence**	**Total**
1er janvier 2018	**478 926**	**32 294**	**511 220**
Variation des valeurs brutes	85 256	(21 289)	63 967
Variation de la juste valeur	11 305	1 270	12 575
Variation de la juste valeur des actifs cédés	849	(2 183)	(1 334)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2018	(1 676)		(1 676)
TOTAL AU 31 décembre 2018	**574 660**	**10 092**	**584 752**
1er janvier 2019	**574 660**	**10 092**	**584 752**
Variation des valeurs brutes	64 187	(7 075)	57 112
Variation de la juste valeur	22 643	(156)	22 487
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	(651)	(2 143)	(2 794)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2019	3 121		3 121
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	2 148		2 148
TOTAL AU 31 décembre 2019	**666 107**	**718**	**666 825**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Résultat des cessions d'actifs

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession	12 500	5 402
Juste valeur des immeubles cédés	11 740	5 309
Frais de cession des éléments cédés	(246)	(396)
Sous total	**514**	**(303)**
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	9	73
Juste valeur mise au rebut des composants	(339)	(357)
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	**184**	**(587)**

11. Participations dans les entreprises associées

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	2019	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo région et SCI Bagan
Au 1er janvier	**8 866**	**259**	**8 607**
Résultat des sociétés MEE	797	(2)	799
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)	0		
Dividendes versés	(2 509)		(2 509)
Réduction de capital	(2 628)		(2 628)
Solde au terme de l'exercice	**4 526**	**257**	**4 269**

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

La variation de juste valeur au 31 décembre 2019 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique
« Résultat des sociétés mis en équivalence (MEQ)».

La variation de juste valeur des sociétés mises en équivalence, qui comprend la variation de juste valeur des immeubles, est comptabilisée au compte de résultat pour un montant de 4 340 milliers d'euros.

La valeur de marché des contrats de couverture de taux (swaps) des SCI est intégrée dans la valeur de la mise en équivalence. Il n'existe plus de contrat de couverture au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 4 526 milliers d'euros, contre 8 866 milliers d'euros au 31 décembre 2018. La diminution s'explique principalement par la réduction de capital et la distribution de dividende de l'OPCI suite à la TUP de 6 SCI du groupe.

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

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2019

(en milliers d'euros)		SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions								
	Snc Bagan	**Villebon**	**Lyon Stella**	**Lyon Bron**	**Orléans**	**Paris**	**Sud Est**	**Toulouse PDC**	**Autres**	**Total**
% intérêts	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	
Immeubles de placement	0						2 185			
Autres actifs financiers							*3*			
Actifs non courants	0						2 188	-		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*859*						*567*	*1 732*		
Actifs courants	868						615	1 765		
JV des swaps	0						-			
Dettes financière non courantes							*1 384*			
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	*0*						*1 384*			
Total passifs non courants	0						1 384	-		
Dettes financières courantes	*0*									
Autres dettes courantes	*84*						*50*	*4*		
Total passifs courants	84						50	4		
Actif net réévalué	**784**						**1 369**	**1 761**		
Participation dans des entreprises associées	258						450	578	3 240	**4 526**
Chiffre d'affaires	-	0	199	386	64	26	349	48	0	
Résultat financier	-	0	(11)	(31)	(4)	(1)	(18)	(15)	0	
Résultat net IFRS	**(6)**	**616**	**11 485**	**1762**	**351**	**219**	**139**	**1314**	**(254)**	
Eléments du résultat global	-	0	0	0	0	0	0	0	0	
Résultat global	**(6)**	**616**	**11 485**	**1 762**	**351**	**219**	**139**	**1 314**	**(254)**	
Résultat des sociétés mis en équivalence	*(2)*	202	3 773	579	115	72	46	432	(83)	**5 133**
Eléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Total	**(2)**	**202**	**3 773**	**579**	**115**	**72**	**46**	**432**	**(83)**	**5 133**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

2018

(en milliers d'euros)		SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									
	Snc Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	**32,85%**	
Immeubles de placement	-			432		17 495					
Autres actifs financiers	-										
Actifs non courants	-			432		17 495					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*887*			*872*		*201*					
Actifs courants	*895*			*883*		*297*					
JV des swaps										-	
Dettes financières non courantes				-		*5 026*					
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps				-		*5 026*					
Total passifs non courants	-			-		5 026					
Dettes financières courantes	-					-					
Autres dettes courantes	*104*			*40*		*184*					
Total passifs courants	104			40		184					
Actif net réévalué	**791**			**1 275**		**12 582**					
Participation dans des entreprises associées	260			419		4 133				4 054	**8 866**
Chiffre d'affaires	30	940	592	550	184	1 067	866	477	22		
Résultat financier	-	-94	-50	-85	-19	-114	-128	-98	-9		
Résultat net IFRS	**-10**	**550**	**331**	**-283**	**67**	**1 693**	**271**	**643**	**-35**		
Eléments du résultat global		36	23	29	6	52	78	62	8	16	
Résultat global	**-10**	**586**	**354**	**-254**	**73**	**1 745**	**349**	**705**	**-27**		
Résultat des sociétés mis en équivalence	- *3*	181	109	- 93	22	556	89	211	- 11	1 354	**2 414**
Eléments du résultat global	-	12	8	10	2	17	26	20	3	5	**102**
Total	**- 3**	**193**	**116**	**- 83**	**24**	**573**	**115**	**232**	**- 9**	1 359	**2 516**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

12. Actifs financiers

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées aux participations (1)	439	2 368
Autres actifs financiers	5457	5132
Total	**5 896**	**7 500**

(1) La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances en compte courant effectuées par Foncière INEA aux SCI mises en équivalence pour -1 841 milliers d'euros.

12.2 Clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Créances clients	4 144	2 085
Produits à recevoir	266	161
Fournisseurs débiteurs	1 044	1 130
Avances sur charges locatives et compte de gérance	460	327
Charges constatées d'avance	2 179	2 056
Autres créances d'exploitation	379	501
Créance GEST sur refacturation couts liés à l' AGA	1 435	
Créances sur l'Etat - TVA	3 581	2 176
Sous-total clients et autres débiteurs	**13 488**	**8 436**
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat		
Total	**13 488**	**8 436**

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

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

Au 1er janvier 2019, la dépréciation du poste client était de 97 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 133 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2019. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 1 millier d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 229 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Foncière INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit 35 000 actions au cours de bourse au 31 décembre 2019 de 41€, soit un montant de 1 435K€

Les créances sur l'Etat comprennent un crédit de TVA de 2 974 milliers d'euros pour Foncière INEA

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

12.3 Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2019, l'actif détenu en vue de la vente correspond au dernier lot de l'immeuble d'activité « Meaux Platanes », pour un montant de 220 milliers d'euros net.

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement	1 051	625
Disponibilités	5 357	2 892
Autres		
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	**6 408**	**3 517**

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	6 408	3 517
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(59)	(77)
Variation de juste valeur		
Trésorerie nette	**6 349**	**3 440**

14. Capital social et primes d'émission

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Capital social en valeur nominale	121 680	86 243
- actions propres	(364)	(507)
Capital social	**121 316**	**85 736**
Prime d'émission	123 840	77 011
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	**245 156**	**162 747**
Nombre d'actions (hors actions propres)	8 430 609	5 958 048
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	7 769 417	5 958 048

Au 31 décembre 2019, toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 25 250 au 31 décembre 2019 (35 210 actions au 31 décembre 2018), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 8 455 859.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

15. Dettes financières

2019

(en milliers d'euros)	01/01/2019	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2019
Emprunts et instruments de couverture	261 225	44 029	(a)	- 26 797	(b)	- 19 377	(c)	259 080
Dépôts reçus	3 952	1 530		- 429		- 2 042		3 011
Passif de location non courant (IFRS16)	-	979		-		- 127		852
Total dettes financières – non courant	**265 177**	**46 538**		**- 27 226**		**- 21 546**		262 943
Emprunts et autres dettes financières	47 963			- 47 963	(b)	21 419		21 419
Passif de location courant (IFRS16)						127		127
Total dettes financières – courant	**47 963**	**-**		**- 47 963**		**21 546**		**21 546**
TOTAL DETTES FINANCIERES	**313 139**	**46 538**		**- 75 189**		**-**		**284 489**

(a) Augmentation – les principales émission/souscription de l'exercice sont les suivantes :

- *Crédit revolving corporate BECM pour 40 000 milliers d'euros ;*
- *Intérêts courus 31 décembre 2019 pour 2 777 milliers d'euros*
- *Incidence des TIE pour 1 252 milliers d'euros*

(b) Diminution – les principaux remboursements de l'exercice sont les suivants:

- *Crédit revolving corporate LCL pour 14 000 milliers d'euros ;*
- *Emprunt obligataire Euro PP 2013 pour 30 300 milliers d'euros (échéance finale) ;*
- *Remboursement anticipé Emprunt OSEO Aix Victoire pour 788 milliers d'euros ;*
- *Remboursement anticipé Emprunt Nice Clara pour 1 920 milliers d'euros ;*
- *Remboursement anticipé Emprunt Aix ensoleillé pour 6 404 milliers d'euros ;*
- *Remboursement anticipé Emprunt LCL pour 4 433 milliers d'euros*
- *Remboursement courant de la dette pour 13 855 milliers d'euros*
- *Intérêts courus au 31 décembre 2018 pour 3 489 milliers d'euros*

(c) *Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes*

2018

(en milliers d'euros)	01/01/2018	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2018
Emprunts et instruments de couverture	218 472	105 388	(a)	- 16 006	(b)	- 46 629	(c)	261 225
Dépôts reçus	4 575	1 090		- 380		- 1 334		3 951
Total dettes financières – non courant	**223 047**	**106 478**		**- 16 386**		**- 47 963**		265 176
Emprunts et autres dettes financières Associés	13 293			- 13 293	(b)	47 963		47 963
Total dettes financières – courant	**13 293**	**-**		**- 13 293**		**47 963**		**47 963**
TOTAL DETTES FINANCIERES	**236 340**	**106 478**		**- 29 679**		**-**		**313 139**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	89	- 64 672	- 64 672	-	- 64 584
Emprunts corporate	74	- 105 687	- 49 361	- 56 326	- 105 612
Emprunts hypothécaires	- 16 784	- 87 125	- 67 684	- 19 440	- 103 908
Passif de location	- 127	- 852	- 660	- 192	- 979
Autres dettes financières	- 4 798	- 4 608	- 3 734	- 874	- 9 406
Dettes financières	- 21 546	- 262 944	- 186 112	- 76 832	- 284 489

Covenant clauses au 31 décembre 2019:

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

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

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

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

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

	covenants	31.12.19	31.12.18
LTV	< 55%	39,6%	50,5%
DSCR	> 1,2	1,71	1,4
ICR	> 2,0	5,1	3,7

Au 31 décembre 2019 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.
L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 274 104 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (273 001 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

Emprunts à plus d'un an :

En milliers d'euros	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Capital	186 577	215 612
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	16 358	21 686
Total	**202 935**	**237 298**

Emprunts à moins d'un an :

En milliers d'euros	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Capital	16 620	42 995
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 969	6 210
Total	**21 590**	**49 205**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par Foncière INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (Cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 22 « Engagements hors bilan »).

Les emprunts immobiliers souscrits, libellés en euros, sont soit à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

Foncière INEA a conclu quinze swaps et sept CAP pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

Ces swaps et Cap couvrent un encours de 99 639 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 92 107 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ✓ ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 4 milliers d'euros.

- ✓ ces Cap en réserve pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque a été constatée en réserve pour un montant de 86 milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture.

Décomposition des emprunts courants et non courants :

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 284 489 milliers d'euros (313 139 milliers d'euros en 2018).

(en milliers d'euros)	31/12/2019	en %	sécurisé
Dette à taux fixe	117 399	43%	43%
Dette à taux variable	156 652	57%	
dont couverte	*99 639*	*64%*	*36%*
dont non couverte	*57 013*	*36%*	
Capital restant dû des financements	**274 051**	**96%**	**79%**
Intérêts courus	2 777	1%	
Dépôts	6 386	2%	
Swap	296	0%	
Passif de location	979	0%	
Dette totale	**284 489**	**100%**	

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 257 807 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 261 737 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2019 s'élève à 117 399 milliers d'euros contre 148 674 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2019 s'élève à 156 652 milliers d'euros contre 155 035 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

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

En milliers d'euros	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Entre 1 et 5 ans	186 112	137 436
Plus de 5 ans	76 832	127 740
Total dettes financières – non courant	**262 944**	**265 176**

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 79% contre le risque de taux (même pourcentage qu'au 31 décembre 2018).

16. Autres passifs financiers

En milliers d'euros	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Autres passifs non courants - Provision AGA	1 213	
Autres passifs courants - Provision AGA inférieure à 1 an	222	
Total autres passifs financiers	**1 435**	**0**

Au 31 décembre 2019, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'action gratuite est de 1 435K€.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

17. Instruments financiers

31/12/2019					
(en milliers d'euros)	**Valeur au bilan**	**Juste valeur**	**Niveau des données d'évaluation**	**Classe comptable**	**Evaluation à la JV**
Actifs non courants	**5 896**	**5 896**			
Créances rattachées aux participations	439	439	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	5 457	5 457	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	**19 960**	**19 960**			
Clients et autres débiteurs	13 488	13 488	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeurs- contrepartie résultat	0	0	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 472	6 472	Niveau 2		Non
Passifs non courants	**264 156**				
Dettes financières	262 943	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	296	296	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	1 213	1 213	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	**32 069**				
Fournisseurs et autres créditeurs	10 242	10 242	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	59	59	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	21 546	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	222	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs détenus en vue de la vente	**0**	**(1)**	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 280 227 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 266 737 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

	31/12/2019			
	Valeur comptable		**Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)**	**Montant notionnel**
(en milliers d'euros)	**Actif**	**Passif**		
-	*IFRS 7.24A(a)*	*IFRS 7.24A(a)*	*IFRS 7.24A(c)*	*IFRS 7.24A(d)*
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt				
Instruments fermes	77	- 327	426	99 639
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	**77**	**- 327**	**426**	**99 639**

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est de 4 milliers d'euros.

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Couverture de flux de trésorerie (CFH) - résultat de la comptabilité de couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2019		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii)		*IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)*
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période	Montant de la part inefficace de la couverture
	IFRS 7.24C (b)(i)	*IFRS 7.24C (b)(iv)*	*IFRS 7.24C (b)(ii)*
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	-327		
Change			
Matières premières			
Autres		0	**0**
Total de la couverture de flux de trésorerie	**-327**	**0**	**0**

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Valeur de marché		Montant	Valeur de marché		Montant
	positive	négative	notionnel	positive	négative	notionnel
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	**77**	**296**	**99 639**	**8**	**657**	**92 107**
Total Instruments dérivés de couverture	**77**	**296**	**99 639**	**8**	**657**	**92 107**

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2019							31/12/2018
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré			Total notionnel	Total notionnel
	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans		
Autres instruments								
Autres				30 057	69 582	-	99 639	92 107
Total notionnel des instruments dérivés de couverture	**-**	**-**	**-**	**30 057**	**69 582**	**-**	**99 639**	**92 107**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

18. Impôts différés

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Au 1er janvier	**1 999**	**1 999**
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	0	0
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
A la clôture	**1 999**	**1 999**

19. Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	**4 613**	**2 527**
Dettes fiscales et sociales	**525**	**456**
Autres dettes diverses	**2 691**	**4 085**
Produits constatés d'avance	**0**	**0**
Dettes sur immobilisations	**2 413**	**1 682**
Total	**10 242**	**8 750**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Moins d'un an	10 242	8 750
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Créditeurs	**10 242**	**8 750**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

20. Dividendes par action

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

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

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1er semestre 2019 au titre de l'exercice 2018 pour un montant de 18 524 milliers d'euros (moins la part de 79 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

En €uros	**2019**	**2018**	**2017**
Dividende net par action	2,20 €	2,00 €	1,80 €

21. Honoraires commissaires aux comptes

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

En euros	**KPMG**	**%**	**PWC**	**%**
AUDIT: - Honoraires de certification des comptes (1)	103 750		88 000	
Sous-total	103 750	95%	88 000	100%
HONORAIRES SACC : - Acomptes sur dividendes (2)	5 150			
Sous-total	5 150	5%	-	
Total	**108 900**	**100%**	**88 000**	**100%**

(1) Dont 176 000€ pour INEA et 15 750€ pour FLEXPARK
(2) Dont 5 150€ pour FLEXPARK

22. Engagements hors bilan

22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

	Suretés réelles (hypothèques) au 31/12/19	
(en milliers d'€)	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés *- Hypothèques*	183 769	100 814
- Immeubles non livrés		

** Capital restant dû des emprunts*

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 100 814 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (126 183 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

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

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

22.2 Autres engagements donnés

INEA

Promesse de vente

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros.

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros.

- ✓ Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2019 s'élève à109 272 milliers d'euros.

SCI PA

- **Néant**

SCI ALPHA

- **Néant**

FLEX PARK

Promesse de vente

- **Néant**

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508

22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

Sociétés	Actifs	Hypothèque En cours (k€)
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes - Sergent Traire	557

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

22.4 Engagements reçus

- ✓ 68 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2019 liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- ✓ Promesse de vente du dernier lot de Meaux Platanes pour un montant de 220 milliers d'euros.

23. Information relative aux parties liées

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

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites pour 7 500 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 4 138 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 622 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 16 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 79 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 79,5 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société Foncière INEA.

24. Événement post clôture

- **Néant**

Pour copie certifiée conforme délivrée le 19/06/2020
Page 171 sur 171

Copie certifiée conforme
YA / 19/06/2020 16:15:02
N° de dépôt - 2020/15960 / 420580508