



Foncière INEA
Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 86.242.982,62 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers
420 580 508 R.C.S. Nanterre

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« Euronext Paris ») d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 124 659 600 euros par émission de 3 196 400 actions nouvelles au prix unitaire de 39,00 euros à raison de 8 actions nouvelles pour 15 actions existantes.

Période de souscription du 25 mars 2019 au 5 avril 2019 inclus.



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment des articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 19-107 en date du 19 mars 2019 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible, et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société Foncière INEA (« **Foncière INEA** » ou la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 29 mars 2018 sous le numéro D.18-0215 (le « **Document de Référence** »),
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** »), et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège administratif de la Société sis 21, avenue de l'Opéra, 75001 Paris, sur le site Internet de la Société (www.fonciere-inea.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Des exemplaires de tous les documents incorporés par référence dans ce Prospectus sont disponibles sur le site de la Société (www.fonciere-inea.com) et peuvent être obtenus sans frais sur simple demande au siège administratif de la Société.

Coordinateur Global et Chef de File et Teneur de Livre
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

REMARQUES GÉNÉRALES

Dans le Prospectus, les expressions « Foncière INEA », la « Société » ou « INEA » ont la même signification que celle donnée dans le Document de Référence. L'expression le « Groupe » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales consolidées.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et axes de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de la Société concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; elle peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient, notamment au Chapitre 1.6 « Marché » du Document de Référence, des informations relatives aux marchés de la Société et à sa position concurrentielle. Certaines de ces informations proviennent d'études réalisées par des sources externes. Ces informations publiquement disponibles, que la Société considère comme fiables, n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant et la Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les marchés aboutirait aux mêmes résultats. Sauf indication contraire, les informations figurant dans le Prospectus relatives aux parts de marché et à la taille des marchés pertinents de la Société sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits au Chapitre 1.8 « Facteurs de risques » du Document de Référence, au chapitre 6.6 du Rapport Financier Semestriel et au Chapitre 2 « Facteurs de risques » de la présente Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans le présent Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le présent Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées. Les tableaux représentant l'évolution dans le temps de certaines données financières ou de données contenues dans le Document de Référence, sont extraits notamment des comptes consolidés de la Société ou ont été réalisés à l'aide de données contenues dans le Document de Référence (et donc potentiellement arrondies).

SOMMAIRE

PERSONNES RESPONSABLES	22
1.1 Responsable du Prospectus.....	22
1.2 Attestation du responsable du Prospectus.....	22
1.3 Responsable de l'information financière.....	22
1.4 Contact Investisseurs.....	22
2 FACTEURS DE RISQUE.....	23
3 INFORMATIONS DE BASE.....	25
3.1 Déclarations sur le fonds de roulement net.....	25
3.2 Capitaux propres et endettement.....	25
3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	26
3.4 Raisons de l'émission et utilisation du produit.....	27
4 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS.....	28
4.1 Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation.....	28
4.2 Droit applicable et tribunaux compétents.....	28
4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions.....	28
4.4 Devise d'émission.....	28
4.5 Droits attachés aux actions nouvelles.....	29
4.6 Autorisations.....	31
4.6.1 Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires.....	31
4.6.2 Décision du Conseil d'administration.....	33
4.6.3 Décision du Président directeur général.....	33
4.7 Date prévue d'émission des actions nouvelles.....	33
4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles.....	34
4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques.....	34
4.9.1 Offre publique obligatoire.....	34
4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	34
4.10 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	34
4.11 Retenue à la source sur les revenus des actions de la société.....	34
4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France.....	34
4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France.....	36
5 CONDITIONS DE L'OFFRE	38
5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	38
5.1.1 Conditions de l'offre.....	38
5.1.2 Montant de l'émission.....	38
5.1.3 Période et procédure de souscription.....	38
5.1.4 Révocation/Suspension de l'offre.....	40
5.1.5 Réduction de la souscription.....	40
5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription.....	41
5.1.7 Révocation des ordres de souscription.....	41
5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions.....	41
5.1.9 Publication des résultats de l'offre.....	41

5.1.10	Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription.....	41
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	41
5.2.1	Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre.....	41
5.2.2	Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance.....	43
5.2.3	Information pré-allocation.....	45
5.2.4	Notification aux souscripteurs.....	45
5.2.5	Surallocation et rallonge.....	45
5.3	Prix de souscription.....	45
5.4	Placement et prise ferme.....	46
5.4.1	Coordonnées du Coordinateur Global.....	46
5.4.2	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions.....	46
5.4.3	Garantie - Engagement d'abstention et de conservation.....	46
5.4.4	Date de signature du contrat de garantie.....	46
6	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....	47
6.1	Admission aux négociations.....	47
6.2	Place de cotation.....	47
6.3	Offres simultanées d'actions de la Société.....	47
6.4	Contrat de liquidité.....	47
6.5	Stabilisation - Interventions sur le marché.....	47
7	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	48
8	DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....	49
9	DILUTION.....	50
9.1	Incidence théorique de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	50
9.2	Incidence théorique de l'émission sur la situation de l'actionnaire.....	50
9.3	Répartition de capital indicative à l'issue de l'augmentation de capital.....	51
10	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	52
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre.....	52
10.2	Responsables du contrôle des comptes.....	52
10.2.1	Commissaires aux comptes titulaires.....	52
10.2.2	Commissaires aux comptes suppléants.....	52
10.3	Rapport d'expert.....	52
10.4	Mise à jour de l'information concernant la Société.....	55
10.4.1	Facteur de risques.....	55
10.4.2	Gouvernance.....	60
10.4.3	Actionnariat.....	60
10.4.4	Comptes consolidés annuels 2018 audités.....	62
10.4.5	Commentaires sur l'exercice.....	110
10.4.6	Communiqués de presse.....	120

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°19-107 en date du 19 mars 2019 de l'AMF

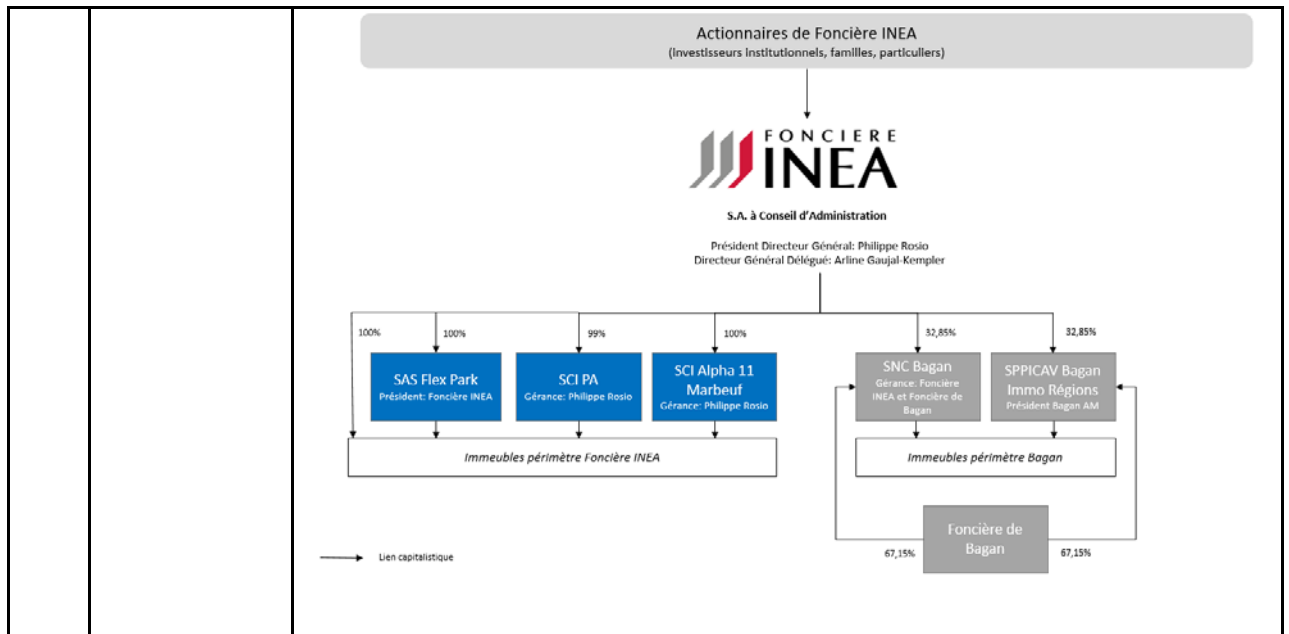
Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'« Eléments », qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Eléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Eléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Elément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Elément concerné figure dans le résumé avec la mention « sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements		
A.1	Avertissement au lecteur	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur à l'utilisation du Prospectus	Sans objet.
Section B – Emetteur		
B.1	Raison sociale et nom commercial	<p>Dénomination sociale : Foncière INEA (la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « Groupe »).</p> <p>Nom commercial : Foncière INEA</p>
B.2	Siège social / Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine	<p>Dénomination et siège social : Foncière INEA, 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers.</p> <p>Siège administratif : 21 avenue de l'Opéra, 75001 Paris.</p> <p>Nationalité : Française.</p> <p>Forme et législation : Société Anonyme à Conseil d'administration, régie par le droit français.</p> <p>Registre du Commerce et des Sociétés : 420 580 508 RCS Nanterre – Code APE : 6820B.</p>
B.3	Nature des opérations et principales activités	<p>Foncière INEA, cotée sur le compartiment B du marché réglementé d'Euronext Paris (« Euronext Paris ») en tant que Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), est spécialisée dans l'immobilier tertiaire en régions et investit plus précisément dans le secteur des bureaux neufs via des acquisitions majoritairement en VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement).</p> <p>Son patrimoine immobilier d'une valeur de 754 millions d'euros au 31 décembre 2018 offre un rendement locatif potentiel moyen de 7,2%.</p> <p>Ses capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018 s'élèvent à 286,4 millions d'euros.</p>

B.4a	Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activité	<p>La dynamique de développement des principales métropoles régionales françaises apparaît aujourd'hui comme une évidence aux yeux d'un nombre grandissant d'acteurs immobiliers. La croissance en 2018 tant des volumes investis (+30% à 3,4 milliards d'euros) que du nombre de m² commercialisés (1,8 Mm² soit +42% depuis 2013) pour les bureaux en régions en atteste. Outre les rendements qu'ils procurent, ces marchés deviennent de facto plus liquides.</p> <p>Foncière INEA a fait croître son patrimoine de manière significative au cours de l'année 2018 en le portant à plus de 750 millions d'euros tout en renforçant ses moyens financiers, imprimant ainsi un rythme soutenu vers la réalisation de ses objectifs, tant en termes de taille (1 milliard d'euros en patrimoine) que de rentabilité (Résultat Net Récurrent +15% /an sur les 4 années à venir).</p> <p>Le chiffre d'affaires de l'année 2018 s'établit à 38,4 millions d'euros, en hausse de plus de 15% par rapport à 2017.</p> <table border="1" data-bbox="512 638 1469 1025"> <thead> <tr> <th><i>En M€</i></th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th><i>Variation (%)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1^{er} trimestre</td> <td>8,9</td> <td>8,3</td> <td>+8%</td> </tr> <tr> <td>2^{ème} trimestre</td> <td>9,2</td> <td>8,4</td> <td>+10%</td> </tr> <tr> <td>3^{ème} trimestre</td> <td>10,0</td> <td>8,1</td> <td>+23%</td> </tr> <tr> <td>4^{ème} trimestre</td> <td>10,3</td> <td>8,7</td> <td>+18%</td> </tr> <tr> <td>Chiffre d'affaires consolidé (IFRS)</td> <td>38,4</td> <td>33,5</td> <td>+15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le chiffre d'affaires 2018 (+15%) est de nouveau porté par la dynamique d'accélération de la croissance du patrimoine dans laquelle Foncière INEA est engagée depuis l'annonce de son objectif d'atteinte du milliard d'euros en portefeuille à horizon 2021.</p> <p>En 2018, les revenus locatifs ont bénéficié de la pleine contribution de 4 immeubles livrés au dernier trimestre 2017 (Marseille Angle, Enora Park, Montpellier Odysseum, Toulouse l'Eclat) et de l'entrée en exploitation au cours de l'exercice de 7 nouveaux immeubles offrant une surface locative totale de près de 25.000 m².</p> <p>À périmètre constant hors effet des tombées de garanties locatives, le chiffre d'affaires affiche une progression de 1,9% sur 12 mois.</p> <p>L'activité locative a été soutenue, avec 44.000 m² de nouveaux baux, notamment sur les immeubles entrés en portefeuille au cours de l'année. Le taux d'occupation s'est ainsi amélioré pour s'établir à 91,1% au 31 décembre 2018 (contre 90,4% douze mois plus tôt).</p> <p>La croissance du chiffre d'affaires illustre tant la pertinence du positionnement de Foncière INEA que la vitalité économique et la maturité des grandes métropoles régionales.</p>	<i>En M€</i>	2018	2017	<i>Variation (%)</i>	1 ^{er} trimestre	8,9	8,3	+8%	2 ^{ème} trimestre	9,2	8,4	+10%	3 ^{ème} trimestre	10,0	8,1	+23%	4 ^{ème} trimestre	10,3	8,7	+18%	Chiffre d'affaires consolidé (IFRS)	38,4	33,5	+15%
<i>En M€</i>	2018	2017	<i>Variation (%)</i>																							
1 ^{er} trimestre	8,9	8,3	+8%																							
2 ^{ème} trimestre	9,2	8,4	+10%																							
3 ^{ème} trimestre	10,0	8,1	+23%																							
4 ^{ème} trimestre	10,3	8,7	+18%																							
Chiffre d'affaires consolidé (IFRS)	38,4	33,5	+15%																							
B.5	Groupe auquel l'émetteur appartient	<p>La Société est à la tête d'un groupe de sociétés comprenant, à la date du Prospectus, 3 filiales consolidées détenues à plus de 50% (en France) et 2 sociétés dans lesquelles elle détient une participation (en France).</p>																								



B.6	Principaux actionnaires				
	Actionariat et contrôle de l'émetteur				
	Au 1 ^{er} mars 2019 et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société depuis cette date, la répartition du capital et des droits de vote de la Société sur une base non diluée est la suivante :				
		Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques
	Banoka	1 033 187	17,24%	1 604 982	17,13%
	Fedora	756 768	12,63%	1 135 454	12,12%
	Concert Banoka/Fedora	1 789 955	29,87%	2 740 436	29,25%
	GEST	577 120	9,63%	1 075 240	11,48%
	GEST Invest	521 915	8,71%	521 915	5,57%
	Concert GEST / GEST Invest	1 099 035	18,34%	1 597 155	17,05%
	Serimir	812 543	13,56%	1 582 779	16,89%
	MACIF	586 958	9,79%	1 143 355	12,20%
	Napilou	231 000	3,85%	231 000	2,47%
	SIPARI	144 500	2,41%	289 000	3,08%
	Foncière de Développement	85 714	1,43%	171 428	1,83%
	Concert SIPARI / Foncière de Développement	230 214	3,84%	460 428	4,91%
	Brie Picardie	177 801	2,97%	177 801	1,90%
	CARAC	179 000	2,99%	179 000	1,91%
	Autres	853 402	14,24%	1 223 221	13,06%
	Actions auto-détenues	33 350	0,56%	33 350	0,36%
	Total	5 993 258	100%	9 368 525	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, étant précisé que le droit de vote double est plafonné à 20% des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de la Société.				

B.7	Informations financières historiques clés sélectionnées		
	<p>Les tableaux ci-dessous sont extraits du bilan et du compte de résultat consolidés audités de la Société, établis conformément au référentiel de normes financières internationales (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne. L'attention des lecteurs est attirée sur les notes en annexe aux comptes consolidés de la Société mentionnées dans les tableaux présentés ci-dessous.</p> <p><u>Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2018</u></p>		
	(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
	Chiffres d'affaires	38 439	33 498
	Charges locatives refacturées	(9 557)	(8 259)
	Charges non refacturées ⁽¹⁾	(1 792)	(1 748)
	Loyers nets	27 090	23 491
	Autres produits	270	283
	Frais de fonctionnement	(5 749)	(5 081)
	EBITDA	21 611	18 693
	Dotation aux amortissements hors immeubles	(12)	(9)
	Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)	2 414	2 628
	EBIT	24 013	21 312
	Résultat des cessions d'actifs	(587)	(765)
	Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles	23 426	20 547
	Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	11 307	11 372
	Résultat opérationnel net	34 733	31 919
	Produits financiers	394	249
	Charges financières	(8 114)	(5 672)
	Résultat avant impôt	27 013	26 496
	Impôt sur les résultats	0	0
	RESULTAT	27 013	26 496
	Résultat par action (euros) ⁽²⁾	4,53	4,51
	Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	4,53	4,51
	<p>(1) y compris charges propriétaires non refacturables et locatives non refacturées</p> <p>(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 1.45% entre le 31 décembre 2018 (5 958 048 actions) et le 31 décembre 2017 (5 873 118 actions)</p>		
	<u>Etat de la situation financière consolidée au 31 décembre 2018</u>		
	ACTIF		
	(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
	Immobilisations incorporelles		
	Immobilisations corporelles	21	25
	Immeubles de placement	574 660	478 926
	Participations dans des entreprises associées	8 866	19 514
	Autres actifs financiers	7 500	8 473
	Impôts différés actifs	1 999	1 999
	Total actifs non courants	593 046	508 937
	Créances clients et autres débiteurs	8 436	13 006
	Créances d'impôt courant		
	Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat	31	130
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 517	3 282
	Actifs détenus en vue de la vente	3 331	1 583
	Total actifs courants	15 315	18 001
	TOTAL ACTIFS	608 361	526 938

PASSIF

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

Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2018

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

B.8	Informations financières pro forma clés sélectionnées	Sans objet.
B.9	Prévision ou estimation de bénéfice	Sans objet.
B.10	Réserves sur les informations financières historiques	Sans objet.
B.11	Fonds de roulement net	<p>La Société souligne qu'à la date du Prospectus, le Groupe ne dispose pas d'un fonds de roulement net consolidé suffisant pour faire face à ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois.</p> <p>La trésorerie disponible au 31 décembre 2018 de 3 millions d'euros et la ligne de financement non tirée de 54 millions d'euros permettent au groupe d'assurer ses engagements jusqu'à fin mai 2019.</p> <p>Au titre des douze mois suivant la date du Prospectus, le fonds de roulement net consolidé présente une insuffisance estimée à 67 millions d'euros. Cette insuffisance est notamment due à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours pour 82 millions d'euros.</p> <p>L'augmentation de capital, dont le montant net représenterait 123,8 millions d'euros pour une souscription à l'augmentation de capital de 100%, constitue la solution privilégiée par la Société pour obtenir les financements nécessaires à sa croissance au regard de sa situation de trésorerie. Les engagements de souscription reçus à cette date (en ce compris l'engagement de Gest) couvrent l'augmentation de capital à hauteur de 75%. La Société atteste que la réalisation à 75% de l'augmentation de capital permettrait de renforcer la structure financière du Groupe et rendrait le fonds de roulement net consolidé suffisant au regard de ses obligations pour les douze prochains mois.</p> <p>En cas de non réalisation de l'opération d'augmentation de capital, la société a engagé des discussions avancées avec des banques pour la mise en place de financements, notamment une ligne revolving credit facility dont les termes principaux ont été agréés et des crédits hypothécaires, et identifié deux actifs liquides qu'elle pourrait céder, afin d'assurer son fonds de roulement à douze mois suivant la date du Prospectus.</p>
Section C – Valeurs mobilières		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des actions nouvelles	<p>Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société.</p> <p>Code ISIN FR0010341032</p>
C.2	Devise d'émission	Euros.
C.3	Nombre d'actions émises / Valeur nominale des actions	<p>A ce jour, le capital social de la Société est composé de 5 993 258 actions d'une valeur nominale de 14,39 euros chacune, toutes entièrement libérées.</p> <p>L'émission porte sur 3 196 400 actions d'une valeur nominale de 14,39 euros chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.</p>
C.4	Droits attachés aux actions	<p>Les actions nouvelles porteront jouissance courante.</p> <p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - droit à dividendes ;

		<ul style="list-style-type: none"> - droit de vote devenant un droit de vote double à l'issue de 2 ans d'inscription au registre nominatif ; - droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; - droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.
C.5	Restriction imposée à la libre négociabilité des actions	Sans objet.
C.6	Demande d'admission à la négociation	Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 11 avril 2019, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0010341032).
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>La politique de distribution de dividendes de la Société respecte les règles liées au régime des SIIC. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2018, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice 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 2020 au titre de l'exercice 2018. Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA.</p> <p>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).</p>
Section D – Risques		
D.1	Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	<p>Les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risque propres au Groupe et à son activité, qui incluent notamment les principaux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les risques liés à l'environnement économique ; - les risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la Société et à sa politique d'acquisition ; - les risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier qui peuvent impacter la valorisation des actifs. La Société ne peut pas garantir que les expertises, qui sont des estimations reflètent à tout moment la valeur de marché exacte des immeubles ; - les risques liés aux contrats de prestations de services conclus avec les sociétés GEST et Bagan AM, qui, s'ils n'étaient pas reconduits, pourraient entraîner des coûts supplémentaires de remplacement/formation de prestataires de services de substitution/ ou de mise en place en interne d'une équipe assurant les dites prestations ; - les risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers ; - les risques réglementaires généraux (notamment, les risques juridiques et immobiliers et les risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage) et les risques fiscaux (notamment, les 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) ; - les risques associés à la politique de financement (notamment, au besoin en fonds de roulement) et aux activités financières

		<p>(notamment, le risque de marché, risque de crédit, risque de liquidité et risque de taux d'intérêt); et</p> <ul style="list-style-type: none"> - les risques financiers liés aux effets du changement climatique.
D.3	Principaux risques propres aux actions nouvelles	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux actions nouvelles figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; - les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée ; - le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en dessous du prix de souscription des actions nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ; - la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; - des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ; - le montant des dividendes reçus par les investisseurs pourrait être inférieur à celui indiqué dans la politique de distribution des dividendes de la Société ; et - l'opération ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie, et si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'augmentation de capital, celle-ci devra être annulée. En conséquence les cessionnaires des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient réaliser une perte égale au prix d'acquisition de ces droits.
Section E – Offre		
E.1	Montant total du produit de l'émission et estimation des dépenses totales liées à l'émission	<ul style="list-style-type: none"> - Produit brut de l'augmentation de capital : 124 659 600 euros. - Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital : environ 0,9 million d'euros.
E.2a	Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission / Montant net maximum estimé du produit de l'augmentation de capital	<p>L'augmentation de capital de la Société a pour objet de financer le besoin en fonds de roulement de la Société tel que présenté à la Section B.11 du présent résumé du Prospectus et en particulier contribuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au financement la « croissance embarquée » (à savoir celle résultant de l'ensemble des immeubles à livrer) de la Société en vue de maintenir son rythme de croissance soutenu et d'atteindre ses objectifs de taille et de rentabilité, notamment avec l'acquisition de nouveaux immeubles, et au-delà son développement en respectant la prévision de LTV (<i>loan-to-value</i>) annoncée (il est précisé que Foncière INEA se donne

		<p>pour objectif à compter de l'exercice 2019 de maintenir un niveau de LTV inférieur ou égal à 50%), et</p> <ul style="list-style-type: none"> - au refinancement de l'emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 ; <p>étant entendu que la Société dispose d'une ligne de financement non tirée de 54 millions d'euros et n'exclut pas la mise en place de financements bancaires supplémentaires.</p> <p>Produit net estimé de l'augmentation de capital : environ 123,8 millions d'euros.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>Prix de souscription des actions nouvelles</p> <p>39,00 euros par action (14,39 euros de valeur nominale et 24,61 euros de prime d'émission).</p> <p>Il représente une décote faciale de 1,76% par rapport au dernier cours de clôture de l'action Foncière INEA le 18 mars 2019, soit 39,70 euros.</p> <p>Droit préférentiel de souscription</p> <p>La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 20 mars 2019, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription ; et - aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à titre irréductible, à raison de 8 actions nouvelles pour 15 actions existantes possédées. 15 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 8 actions nouvelles au prix de 39,00 euros par action ; et - à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible. <p>Valeur théorique du droit préférentiel de souscription</p> <p>0,24 euro (sur la base du cours de clôture de l'action Foncière INEA le 18 mars 2019, soit 39,70 euros).</p> <p>Le prix d'émission des actions nouvelles fait apparaître une décote de 1,16% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.</p> <p>Engagements de souscription et de cession de droits préférentiels de souscription</p> <p>Aux termes d'engagements de souscription signés par Banoka, Fedora et MACIF, qui détiennent respectivement, à la date du présent Prospectus, 1 033 187, 756 768 et 586 958 actions, représentant 17,24%, 12,63% et 9,79% du capital de la Société, se sont engagés irrévocablement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour Banoka : à exercer 480 765 droits préférentiels de souscription sur le total de 1 033 187 droits préférentiels de souscription détachés des 1 033 187 actions qu'il détient (soit un exercice de 46,5% de ses droits préférentiels de souscription détachés) afin de souscrire à titre irréductible 256 408 actions nouvelles (correspondant à un montant de souscription, prime incluse, de 9 999 912 euros) ; - pour Fedora : à exercer 336 525 droits préférentiels de souscription sur le total de 756 768 droits préférentiels de souscription détachés des 756 768 actions qu'il détient (soit un exercice de 44,5% de ses droits préférentiels de souscription détachés) afin de souscrire à titre irréductible 179 480 actions nouvelles (correspondant à un montant de souscription, prime incluse, de 6 999 720 euros) ;

- pour MACIF : à exercer 586 950 droits préférentiels de souscription (compte tenu de la parité d'exercice) détachés des 586 958 actions qu'il détient afin de souscrire à titre irréductible 313 040 actions nouvelles (correspondant à un montant de souscription, prime incluse, de 12 208 560 euros).

Les droits préférentiels de souscription détachés mais non exercés par Banoka et Fedora, soit 972 665 droits préférentiels de souscription représentant approximativement 16,2% du nombre total de droits préférentiels de souscription, seront cédés par Banoka et Fedora au prix total de 0,01 euro par bloc de droits préférentiels de souscription. La cession de ces droits pourrait être réalisée dans le cadre de transactions de gré à gré.

Banoka s'est engagé à céder 8 795 droits préférentiels de souscription à Allianz Immo Durable et 543 627 droits préférentiels de souscription à Cargo Investment B.V. qui se sont engagés respectivement à les exercer.

Fedora s'est engagé à céder 301 603 droits préférentiels de souscription à Madame Danièle Fredj et 118 640 droits préférentiels de souscription à Allianz Value Pierre qui se sont engagés respectivement à les exercer.

Le tableau ci-dessous récapitule les engagements de souscription de certains actionnaires, les engagements de cession de droits préférentiels de souscription de certains actionnaires et les engagements de souscription de nouveaux investisseurs :

	% du capital	Engagement de souscription (EUR)	Engagement de souscription (en % de l'op.)	Engagement de céder les droits préférentiels de souscription non exercés	Acquéreur(s) des droits préférentiels de souscription
GEST	9,63%	-	-	Oui	Allianz Immo Durable
Gest Invest	8,71%	-	-	Oui	Cargo Investment B.V. / Latricogne Capital / Danièle Fredj
Banoka	17,24%	9 999 912	8,02%	Oui	Allianz Immo Durable / Cargo Investment B.V.
Fedora	12,63%	6 999 720	5,62%	Oui	Danièle Fredj / Allianz Value Pierre
Napilou	3,85%	-	-	Oui	Allianz Value Pierre / J.L.B. Holding
Isabelle Juliard Feyeux	0,19%	-	-	Oui	Leomarca
MACIF	9,79%	12 208 560	9,79%	-	-
SIPARI	2,41%	-	-	Oui	Sophil Holding / WH
Foncière de Développement	1,43%	-	-	Oui	WH / Leomarca
CARAC	2,99%	-	-	Oui	J.L.B. Holding / Sophil Holding

Leomarca	0,23%	999 999	0,81%	-	-
Latricogne Capital	-	9 999 990	8,02%	-	-
SCI Allianz Immobilier Durable	-	9 999 990	8,02	-	-
SCI Allianz Value Pierre	-	4 999 995	4,01%	-	-
J.L.B. Holding	-	4 999 995	4,01%	-	-
Sophil Holding	-	4 999 995	4,01%	-	-
Danièle Fredj	-	9 999 990	8,02%	-	-
WH	-	1 999 998	1,60%	-	-
Cargo Investment B.V.	-	14 999 985	12,03%	-	-
Total	72,07%	92 208 129	73,96%	-	-

Les engagements de souscription mentionnés dans le tableau ci-dessus couvrent 73,96% de l'augmentation de capital.

En outre, Gest s'est engagé à souscrire dans l'éventualité où les ordres à titre irréductible et réductible ne représenteraient pas 75% du montant de l'augmentation de capital, à souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de la différence entre les montants des souscriptions susvisés et les 75% du montant de l'augmentation de capital, dans la limite de 1,04% du montant de l'augmentation de capital, soit un nombre maximum de 32 990 actions nouvelles.

Garantie

L'augmentation de capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 73,96% du montant de l'augmentation de capital. En outre, Gest s'est engagé dans l'éventualité où les ordres à titre irréductible et réductible ne représenteraient pas 75% du montant de l'augmentation de capital, à souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de la différence entre les montants des souscriptions susvisés et les 75% du montant de l'augmentation de capital, dans la limite de 1,04% du montant de l'augmentation de capital, soit un nombre maximum de 32 990 actions nouvelles.

La Société conclura un contrat de direction avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, en qualité de Coordinateur Global Chef de File et Teneur de Livre.

Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public

En France uniquement.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 25 mars 2019 et le 5 avril 2019 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non

		<p>exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 5 avril 2019 à la clôture de la séance de bourse.</p> <p><i>Calendrier indicatif</i></p> <p>19 mars Visa de l'AMF sur le Prospectus.</p> <p> Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.</p> <p>20 mars Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission.</p> <p> Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'actions existantes enregistrées sur leurs comptes titres se verront attribuer des droits préférentiels de souscription</p> <p>21 mars Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.</p> <p>25 mars Ouverture de la période de souscription</p> <p>3 avril Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription.</p> <p>5 avril Clôture de la période de souscription</p> <p>9 avril Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions.</p> <p> Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.</p> <p>11 avril Émission des actions nouvelles - Règlement-livraison.</p> <p> Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.</p> <p><i>Intermédiaires financiers</i></p> <p>Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions seront reçues jusqu'au 5 avril par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.</p> <p>Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9) jusqu'au 5 avril inclus.</p> <p>Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital : CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9).</p> <p><i>Coordinateur global, Chef de File et Teneur de Livre de l'offre</i></p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank.</p>
--	--	--

<p>E.4</p>	<p>Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission</p>	<p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (agissant en tant que Coordinateur Global, Chef de File et Teneur de Livre de l'offre) et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et/ou certains de ses affiliés sont susceptibles de détenir ou d'avoir détenu des obligations ou autres valeurs mobilières émises par des sociétés du Groupe.</p> <p>En particulier, les affiliés suivants de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, appartenant également au groupe Crédit Agricole, sont intervenus dans le cadre de financements mis en place par la Société :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crédit Lyonnais (en tant qu'Arrangeur, Agent et Prêteur), CA Brie Picardie (en tant que Prêteur) et CA Ile de France (en tant que Prêteur) sont intervenus dans le cadre du crédit syndiqué de Foncière Inea signé pour un montant initial de 80m€ le 27 juillet 2017 et porté à 100m€ le 26 novembre 2018. - Crédit Lyonnais (en tant qu'Arrangeur, Agent et Prêteur), CA Languedoc (en tant que Prêteur), CA Toulouse 31 (en tant que Prêteur), CA Aquitaine (en tant que Prêteur) et CA Centre-Est (en tant que Prêteur) sont intervenus dans le cadre du financement Euro PP de Foncière Inea signé pour un montant de 100m€ le 16 février 2018. - Par ailleurs, Crédit Lyonnais (en tant qu'Arrangeur, Agent, Agent, Agent des sûretés, Banque de couverture et Teneur de compte) et CA Brie Picardie (en tant qu'Arrangeur, Banque de couverture et Teneur de compte), sont intervenus dans le cadre du crédit Hypothécaire signé avec Foncière Inea et sa filiale Flexpark pour un montant de initial de 25m€ le 31 mars 2015. <p>En outre, CA Brie Picardie détient 2,97% du capital et 1,97% des droits de vote de la Société.</p> <p>Enfin, les différents engagements consentis par les membres du Conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société qui y sont représentés, sont décrits à la section E.3 du présent résumé du Prospectus.</p>
<p>E.5</p>	<p>Personne ou entité offrant de vendre des actions / Convention de blocage</p>	<p>Personne ou entité offrant de vendre des actions</p> <p>Les droits préférentiels de souscription détachés des 33 350 actions auto-détenues de la Société, soit 0,56 % du capital social à la date du Prospectus, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.</p> <p>GEST, Gest Invest, Banoka, Fedora, Napilou, Isabelle Juliard Feyeux, SIPARI, Foncière de Développement et CARAC cèderont tout ou partie de leurs droits préférentiels de souscription dans le cadre de transactions de cession de gré à gré, représentant au total approximativement 40,9% du nombre total de droits préférentiels de souscription.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société</p> <p>90 jours suivant la date de règlement livraison (sous réserve de certaines exceptions usuelles).</p> <p>Engagement de conservation d'actionnaires</p> <p>GEST, Gest Invest, Banoka, Fedora, MACIF, SIPARI, Foncière de Développement, CARAC et Leomarca : 90 jours suivant la date de règlement livraison sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p>

	Engagement de conservation des nouveaux investisseurs Latricogne Capital, Allianz Immobilier Durable, Allianz Value Pierre, J.L.B. Holding, Sophil Holding, Danièle Fredj, WH et Cargo Investment B.V. : 90 jours suivant la date de règlement livraison sous réserve de certaines exceptions usuelles.
--	---

E6	Montant et pourcentage de dilution
Dilution	
Incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 100%	
A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (<i>calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 31 décembre 2018 - et d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social à la date du Prospectus après déduction des actions auto-détenues</i>) serait la suivante :	
	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)⁽¹⁾
Avant émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	43,52 euros
Après émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	41,84 euros
<i>(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</i>	
Incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 75% (taux garanti)	
A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (<i>calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 31 décembre 2018 - et d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social à la date du Prospectus après déduction des actions auto-détenues</i>) serait la suivante :	
	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)⁽¹⁾
Avant émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	43,52 euros
Après émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	42,12 euros
<i>(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</i>	
Incidence de l'augmentation de capital sur la situation de l'actionnaire dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 100%	
A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement aux émissions et ne souscrivant pas à celles-ci (<i>calculs effectués sur la base d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus</i>) serait la suivante :	
	Participation de l'actionnaire (en %)⁽¹⁾
Avant émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	1%
Après émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	0,65%
<i>(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.</i>	

Incidence de l'augmentation de capital sur la situation de l'actionnaire dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 75% (taux garanti)

A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement aux émissions et ne souscrivant pas à celles-ci (*calculs effectués sur la base d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)⁽¹⁾
Avant émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	1%
Après émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	0,71%

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

E.7	Estimation des dépenses facturées aux investisseurs par l'émetteur	Sans objet.
------------	---	-------------

PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsable du Prospectus

Philippe ROSIO
Président directeur général

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

Les informations financières historiques présentées dans le Prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux. »

Le 19 mars 2019

Philippe ROSIO
Président directeur général

1.3 Responsable de l'information financière

Philippe Rosio
Tél. : + 01 42 86 64 46
E-mail : p.rosio@fonciere-inea.com

Foncière INEA
7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

1.4 Contact Investisseurs

Philippe Rosio ou Karine Dachary

Foncière INEA
7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers
Tél. : + 01 42 86 64 46 / + 33 01 42 86 64 43
E-mail : p.rosio@fonciere-inea.com/ k.dachary@fonciere-inea.com

2 FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre toute décision d'investissement dans les actions nouvelles, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans le Prospectus. La présente section n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les actions nouvelles et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans ce Prospectus.

Les facteurs de risque relatifs au Groupe et à son activité sont décrits au Chapitre 2 du Document de Référence, et à la section 6.6 du Rapport Financier Semestriel, faisant partie du présent Prospectus.

En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants relatifs aux valeurs mobilières émises.

Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix de marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 21 mars 2019 au 3 avril 2019 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 25 mars 2019 au 5 avril 2019 inclus.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée.

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société s'en trouverait diminuée. Si un actionnaire choisissait de vendre ses droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (voir section 9 ci-dessous).

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en dessous du prix de souscription des actions nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription et pendant la période de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des actions nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au jour du lancement de l'augmentation de capital. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate des dites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement.

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risques décrits dans le Document de Référence, et le Rapport Financier Semestriel, faisant partie du Prospectus, ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

Les titres cotés sur Euronext Paris ont connu une volatilité importante qui a eu un impact négatif sur les prix de marché des titres et qui peut être sans rapport avec la performance économique ou les perspectives des entreprises auxquelles les titres se rapportent. Les marchés financiers sont affectés par de nombreux facteurs, tels que l'offre et la demande de titres, les conditions économiques et politiques générales, les évolutions ou les prévisions relatives aux taux d'intérêt et aux taux d'inflation, les fluctuations monétaires, les prix des

matières premières, les évolutions de la perception des investisseurs et les événements exceptionnels (tels que des attentats terroristes ou des catastrophes naturelles). Chacun de ces facteurs pourrait influencer le prix de marché des actions.

Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription.

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre tout ou partie de leur valeur.

Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix de marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

Le montant des dividendes reçus par les investisseurs pourrait être inférieur à celui indiqué dans la politique de distribution des dividendes de la Société

La Société envisage de maintenir une rémunération de ses actionnaires en ligne avec les pratiques antérieures, étant précisé que toute distribution sera soumise au vote des actionnaires à l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, et ce sur proposition du Conseil d'administration. Le montant d'éventuelles distributions futures sera déterminé par la Société en prenant en considération divers facteurs, dont notamment les conditions générales de l'activité de la Société et en particulier ses objectifs stratégiques, sa situation financière, les opportunités qu'elle souhaite saisir et les dispositions légalement applicables.

L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie

L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie et pourrait ne pas être réalisée. Si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'augmentation de capital, celle-ci devra être annulée. Les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui in fine seraient devenus sans objet ce qui les conduirait à réaliser une perte égale au prix d'acquisition des droits préférentiels de souscription (le montant de leur souscription leur serait toutefois restitué).

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 Déclarations sur le fonds de roulement net

La Société souligne qu'à la date du Prospectus, le Groupe ne dispose pas d'un fonds de roulement net consolidé suffisant pour faire face à ses obligations actuelles au cours des douze prochains mois.

La trésorerie disponible au 31 décembre 2018 de 3 millions d'euros et la ligne de financement non tirée de 54 millions d'euros permettent au groupe d'assurer ses engagements jusqu'à fin mai 2019.

Au titre des douze mois suivant la date du Prospectus, le fonds de roulement net consolidé présente une insuffisance estimée à 67 millions d'euros. Cette insuffisance est notamment due à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours pour 82 millions d'euros.

L'augmentation de capital, dont le montant net représenterait 123 760 milliers d'euros pour une souscription à l'augmentation de capital de 100%, constitue la solution privilégiée par la Société pour obtenir les financements nécessaires à sa croissance au regard de sa situation de trésorerie. Les engagements de souscription reçus à cette date (en ce compris l'engagement de Gest) couvrent l'augmentation de capital à hauteur de 75%. La Société atteste que la réalisation à 75% de l'augmentation de capital permettrait de renforcer la structure financière du Groupe et rendrait le fonds de roulement net consolidé suffisant au regard de ses obligations pour les douze prochains mois.

En cas de non réalisation de l'opération d'augmentation de capital, la société a engagé des discussions avancées avec des banques pour la mise en place de financements, notamment une ligne revolving crédit facility dont les termes principaux ont été agréés et des crédits hypothécaires, et identifié deux actifs liquides qu'elle pourrait céder, afin d'assurer son fonds de roulement à douze mois suivant la date du Prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de mars 2013 (ESMA/2013/319, paragraphe 127), la situation des capitaux propres consolidés du Groupe au 31 décembre 2018 et de l'endettement financier net consolidé du Groupe au 31 décembre 2018 est telle que détaillée ci-après :

Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement consolidés

<i>(en milliers euros)</i>	Au 31 décembre 2018
1. Capitaux propres et endettement	
Total des dettes courantes :	48 040
• Faisant l'objet de garanties et de nantissements	12 251
• Sans garanties ni nantissements	35 789
Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes long terme)	265 176
• Faisant l'objet de garanties et de nantissements	116 966
• Sans garanties ni nantissements	148 210
Total des capitaux propres (Hors résultat groupe et résultat des intérêts minoritaires)	259 381
• Capital social	85 736
• Prime liée au capital	77 011
• Réserves	96 634
• Réserves de conversion	-

2. Endettement financier net	
A. Trésorerie	2 892
B. Equivalents de trésorerie	-
C. Titres de placement	625
D. Liquidités (A + B + C)	3 517
E. Créances financières à court terme	-
F. Dettes bancaires à court terme	77
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	47 963
H. Autres dettes financières à court terme	-
I. Dettes financières courantes à court terme (F + G + H)	48 040
J. Endettement financier net à court terme (I – E – D)	44 524
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	196 047
L. Obligations émises à plus d'un an	64 583
M. Autres emprunts à plus d'un an	4 546
N. Endettement financier net à moyen et à long terme (K + L + M)	265 176
O. Endettement financier net (J+N)	309 700

A la date du Prospectus, il n'y a pas eu de variation significative des agrégats présentés dans ce tableau.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (agissant en tant que Coordinateur Global, Chef de File et Teneur de Livre de l'offre) et/ou certain de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et/ou certains de ses affiliés sont susceptibles de détenir ou d'avoir détenu des obligations ou autres valeurs mobilières émises par des sociétés du Groupe.

En particulier, les affiliés suivants de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, appartenant également au groupe Crédit Agricole, sont intervenus dans le cadre de financements mis en place par la Société :

- Crédit Lyonnais (en tant qu'Arrangeur, Agent et Prêteur), CA Brie Picardie (en tant que Prêteur) et CA Ile de France (en tant que Prêteur) sont intervenus dans le cadre du crédit syndiqué de Foncière Inea signé pour un montant initial de 80m€le 27 juillet 2017 et porté à 100m€le 26 novembre 2018.
- Crédit Lyonnais (en tant qu'Arrangeur, Agent et Prêteur), CA Languedoc (en tant que Prêteur), CA Toulouse 31 (en tant que Prêteur), CA Aquitaine (en tant que Prêteur) et CA Centre-Est (en tant que Prêteur) sont intervenus dans le cadre du financement Euro PP de Foncière Inea signé pour un montant de 100m€le 16 février 2018.
- Par ailleurs, Crédit Lyonnais (en tant qu'Arrangeur, Agent, Agent des sûretés, Banque de couverture et Teneur de compte) et CA Brie Picardie (en tant qu'Arrangeur, Banque de couverture et

Teneur de compte), sont intervenus dans le cadre du crédit Hypothécaire signé avec Foncière Inéa et sa filiale Flexpark pour un montant de initial de 25m€ le 31 mars 2015.

En outre, CA Brie Picardie détient 2,97% du capital et 1,97% des droits de vote de la Société.

Enfin, les différents engagements consentis par les membres du Conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société qui y sont représentés, sont décrits à la section 5.2.2 de la Note d'Opération.

3.4 Raisons de l'émission et utilisation du produit

L'augmentation de capital de la Société a pour objet de financer le besoin en fonds de roulement de la Société tel que présenté à la Section 3.1 de la présente Note d'Opération et en particulier contribuer:

- au financement la « croissance embarquée » (à savoir celle résultant de l'ensemble des immeubles à livrer) de la Société en vue de maintenir son rythme de croissance soutenu et d'atteindre ses objectifs de taille et de rentabilité, notamment avec l'acquisition de nouveaux immeubles, et au-delà son développement en respectant la prévision de LTV (*loan-to-value*) annoncée (il est précisé que Foncière INEA se donne pour objectif à compter de l'exercice 2019 de maintenir un niveau de LTV inférieur ou égal à 50%), et
- au refinancement de l'emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis en juin 2013 et arrivant à terme le 26 juin 2019 ;

étant entendu que la Société dispose d'une ligne de financement non tirée de 54 millions d'euros et n'exclut pas la mise en place de financements bancaires supplémentaires.

4 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS

4.1 Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** ») à compter du 11 avril 2019. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0010341032.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lors que la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile et/ou du Code de commerce.

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions

Les actions nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix du souscripteur, et sous réserve des dispositions impératives de la loi et des statuts de la Société. A ce titre, en vertu de l'article 12 des statuts de la Société, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif (le non-respect de cette obligation est passible d'un plafonnement des droits de vote attaché aux actions de l'actionnaire défaillant).

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, les actions nouvelles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9), mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres du souscripteur.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank SA/NV, et de Clearstream Banking, SA (Luxembourg).

Selon le calendrier indicatif de l'augmentation de capital, il est prévu que les actions nouvelles soient inscrites en compte-titres le 11 avril 2019.

4.4 Devise d'émission

L'émission des actions nouvelles est réalisée en euro.

4.5 Droits attachés aux actions nouvelles

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur

Les actions nouvelles émises donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 4.1.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L. 232-13 du Code de commerce).

L'article 50 des statuts de la Société stipule en outre que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, dont la situation propre ou la situation de ses associés rend la Société redevable du prélèvement visé audit article 208 C II ter du Code général des impôts, sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts, d'une somme correspondant au montant dudit prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source en France (voir paragraphe 4.11 ci-après).

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce), sous réserve des dispositions ci-après.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire (article L. 225-123 du Code de commerce et article 15 des statuts de la Société).

En outre, en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions existantes pour lesquelles il bénéficie de ce droit (article L. 225-123 du Code de commerce). Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le bénéfice de ce droit de vote double. Toutefois, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L. 225-124 du Code de commerce.

Par ailleurs, l'article 15 des statuts de la Société prévoit un plafonnement des droits de vote à 20% pour un même actionnaire. Cette limitation des droits de vote cesserait de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Sans préjudice des obligations d'informer la Société et l'AMF en cas de franchissement des seuils de détention fixés par la loi et le Règlement général de l'AMF, aux termes de l'article 10 des statuts de la Société, toute

personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement, au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2% du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33% dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital ainsi que du nombre de droits de vote assimilés aux actions et aux droits de votes possédés par cette personne en vertu de l'article L.233-9 du Code de Commerce.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires de la Société, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à cinq pour cent (5%), pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

L'émission sans droit préférentiel de souscription peut être réalisée, soit par offre au public, soit dans la limite de 20% du capital social par an, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (offre à des investisseurs qualifiés ou cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre) et le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% (articles L. 225-136 1^o al. 1^{er} et 3^o et R. 225-119 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10% du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Conseil d'administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1^o al. 2 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Conseil d'administration et sur rapport spécial des commissaires aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce) ; ou
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Dans ce cas, les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10% du capital

social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce) ;

- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix de souscription ne peut être inférieur de plus de 20% à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail) ; ou
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10% du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscription d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

Identification des détenteurs de titres

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central, a la faculté de demander, soit par l'entremise de ce dépositaire central soit directement, dans les mêmes conditions et sous peine des sanctions, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers l'identité des propriétaires des titres ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux (articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce).

4.6 Autorisations

4.6.1 Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 16 mai 2018 a adopté la 19^{ème} résolution reproduite ci-après :

« Dix-neuvième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès partous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales). — L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93 du Code de commerce :

— Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en

monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et/ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale concernée), étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,) et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ; — Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation ;

— Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sachant que ce montant de 100 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionnés sous la vingt-sixième résolution ;

— Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ci-dessous ;

— En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences : — décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible (sous réserve, pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Filiale, que les actionnaires de la Filiale aient renoncé à leur droit préférentiel de souscription),

— confère au Conseil d'administration la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande,

— décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrits représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'augmentation décidée,

- répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,

- offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international ;

— Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;

— Prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;

— Prend acte en outre, en cas d'usage de la présente délégation de compétence et de décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, que l'émission devra être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale au sein de laquelle les droits seront exercés ;

— Décide que le Conseil d'administration pourra prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou aux termes des stipulations contractuelles ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;

— Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi et notamment :

— arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,

— déterminer les caractéristiques, montants, dates et modalités des émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres

subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la société (et/ou de la Filiale) et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation,

– fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre, – décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement, fixe ou variable avec ou sans prime les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,

– prévoir la faculté de suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,

– d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ;

– constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet. »

4.6.2 Décision du Conseil d'administration

En vertu de la délégation de compétence accordée dans sa 19^{ème} résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 16 mai 2018, le Conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa séance du 15 mars 2019 :

- d'approuver le principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant, prime d'émission incluse, compris entre 75 millions d'euros et 125 millions d'euros maximum ; et
- de subdéléguer 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'opération.

4.6.3 Décision du Président directeur général

Le Président directeur général de la Société, agissant sur subdélégation du Conseil d'administration, a décidé le 19 mars 2019 la réalisation d'une augmentation de capital de 124 659 600 euros par émission de 3 196 400 actions nouvelles, avec maintien du droit préférentiel de souscription, à raison de 8 actions nouvelles pour 15 actions existantes, à souscrire et à libérer en numéraire, pour un prix de souscription de 39,00 euros par action nouvelle, dont 14,39 euros de valeur nominale et 24,61 euros de prime d'émission.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision du Conseil d'administration du 15 mars 2019, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Président directeur général pourra, soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues, dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, soit répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, soit les offrir au public.

4.7 Date prévue d'émission des actions nouvelles

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles est le 11 avril 2019.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11 Retenue à la source sur les revenus des actions de la société

Les dispositions suivantes résument certaines conséquences fiscales françaises notamment en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société, susceptibles de s'appliquer aux actionnaires, personnes physiques ou personnes morales, qui reçoivent des dividendes à raison de ces actions.

L'attention de celles-ci est néanmoins appelée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, des prélèvements à la source susceptibles de s'appliquer aux revenus des actions de la Société en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les développements qui suivent prennent en compte l'état actuel de la législation française et de la réglementation et sont susceptibles d'être affectés par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Celles-ci sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier à raison de l'acquisition, la détention ou la cession des actions de la Société.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et par ailleurs, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

4.11.1.1. Personnes physiques

Ce paragraphe concerne les personnes physiques qui viendraient à détenir des actions de la Société dans le cadre de leur patrimoine privé en dehors du cadre d'un plan d'épargne en actions (PEA) et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations

(a) Prélèvement de 12,8 %

En application de l'article 117 quater du Code général des impôts (« CGI »), sous réserve de certaines exceptions, les personnes physiques domiciliées en France sont, en principe, assujetties à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % sur le montant brut des revenus distribués.

Ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue, en cas d'option globale pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, un acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré, tout excédent éventuel étant restitué. En l'absence d'une telle option, ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue un impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %.

Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par le contribuable lui-même, soit par l'établissement payeur, lorsqu'il est établi dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qu'il a été mandaté à cet effet par le contribuable.

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui procéderont après la date limite de dépôt de la demande de dispense susvisée, à l'acquisition d'actions de la Société, pourront, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense du prélèvement auprès de l'établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20160711.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement.

Les actionnaires qui seraient concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer l'applicabilité éventuelle des exceptions au prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, ainsi que, le cas échéant, les modalités d'imputation de ce prélèvement sur le montant de leur impôt sur le revenu.

Par ailleurs, indépendamment du lieu de résidence, en cas de paiement de dividendes hors de France dans un % s'ils sont payés hors de France dans certains États ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC »), voir en outre la Section 4.11.2 « Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France » de la présente note d'opération sur la retenue à la source de 75%. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'imputation de cette retenue à la source sur leur montant d'impôt sur le revenu.

(b) Prélèvements sociaux

Le montant brut des dividendes le cas échéant distribués par la Société sera également soumis en intégralité aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, répartis comme suit :

- la contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,9 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS »), au taux de 0,5 % ;
- le prélèvement social au taux de 4,5 % ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 % ; et
- le prélèvement de solidarité au taux de 2 %.

Ces prélèvements sociaux sont effectués de la même manière que le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %.

Ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable lorsque les dividendes sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8%. En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu imposable de l'année de son paiement.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités déclaratives et les modalités de paiement du prélèvement de 12,8 % et des prélèvements sociaux qui leurs seront applicables.

4.11.1.2. Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)

Les revenus distribués au titre des actions détenues par les personnes morales dont la résidence est située en France ne seront, en principe, soumis à aucune retenue à la source.

Toutefois, si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans certains ETNC, les dividendes distribués par la Société feront l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 % dans les conditions décrites au paragraphe 4.11.2. à moins que la Société apporte la preuve que ces distributions de dividendes n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC.

4.11.1.3. Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseiller fiscal habituel.

4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France.

En l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société, susceptibles de s'appliquer aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) dont la propriété des actions n'est pas rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, et doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence.

Sous réserve des exceptions visées ci-après, les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à :

- 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique;
- 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait imposé dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI (lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif ») s'il avait son siège en France et qui remplit les critères prévus par les paragraphes 580 et suivants du Bulletin officiel des Finances Publiques-Impôts (« BOFIP »), BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325 ; et
- 30 % dans les autres cas, et notamment lorsque le bénéficiaire est une personne morale. A partir du 1^{er} janvier 2020, il est prévu que le taux de la retenue à la source sera égal au taux normal de l'impôt sur les sociétés, ce qui se traduira par un abaissement du taux à 28% à compter du 1^{er} janvier 2020, puis 26,5% à compter du 1^{er} janvier 2021 et 25% à compter du 1^{er} janvier 2022.

Toutefois, indépendamment de la localisation du domicile fiscal, du lieu de résidence ou du siège social du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans certains ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que ces distributions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, la localisation de revenus dans un tel État ou territoire, conformément aux dispositions des articles 119 bis et 187 du CGI.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment :

- de l'article 119 ter du CGI, applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales bénéficiaires effectifs des dividendes (a) ayant leur siège de direction effective dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'être pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un État tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen, (b) revêtant l'une des formes énumérées à la

partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un État partie à l'Espace économique européen, (c) détenant au moins 10 % du capital de la société française distributrice de manière directe et ininterrompue pendant au moins deux ans et remplissant toutes les autres conditions visées par cet article telles qu'interprétées par la doctrine administrative (BOFIP BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20160607), étant toutefois précisé que ce taux de détention est ramené à 5 % du capital de la société française distributrice lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes détient une participation satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source (BOFIP BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607) et (d) étant passibles, dans l'État membre de l'Union européenne ou dans l'État partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet État, sans possibilité d'option et sans en être exonérée, étant précisé que cet article 119 ter du CGI ne s'applique pas aux dividendes distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de l'article 119 ter du CGI, n'est pas authentique compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents ; ou

- de l'article 119 quinquies du CGI, dont les dispositions sont commentées par la doctrine administrative publiée au BOFIP BOI-RPPM-RCM-30-30-20-80-20160406, applicable aux actionnaires personnes morales situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales faisant l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce (ou, à défaut d'une telle procédure, étant dans un état de cessation de paiements et dans une situation où son redressement est manifestement impossible) et remplissant les autres conditions énoncées à l'article 119 quinquies du CGI ; ou

- des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus distribués à certains organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs ; et (ii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 bis 2 du CGI (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20170607). Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités d'application de ces dispositions à leur cas particulier.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC et/ou de pouvoir revendiquer le droit à bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source, ainsi que pour en définir les modalités pratiques d'application, telles que notamment prévues par le BOFIP BOI-INT-DG-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source s'agissant des conventions fiscales internationales.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, au titre des dividendes distribués par la Société, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale entre la France et cet État.

5 CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 8 actions nouvelles pour 15 actions existantes d'une valeur nominale de 14,39 euros chacune (voir paragraphe 5.1.3).

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 20 mars 2019. 15 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 8 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 5 avril 2019 à la clôture de la séance de bourse.

5.1.2 Montant de l'émission

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 124 659 600 euros (dont 45 996 196 euros de nominal et 78 663 404 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles émises, soit 3 196 400 actions nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 39,00 euros (constitué de 14,39 euros de nominal et de 24,61 euros de prime d'émission).

Limitation du montant de l'opération

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision du Président directeur général du 19 mars 2019, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Président directeur général pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'augmentation de capital décidée, soit les répartir librement, soit offrir les actions non souscrites au public.

Il est toutefois rappelé que la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 73,96% du montant de l'augmentation de capital, dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération. En outre, Gest s'est engagé à souscrire dans l'éventualité où les ordres à titre irréductible et réductible ne représenteraient pas 75% du montant de l'augmentation de capital, à souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de la différence entre les montants des souscriptions susvisés et les 75% du montant de l'augmentation de capital, dans la limite de 1,04% du montant de l'augmentation de capital, soit un nombre maximum de 32 990 actions nouvelles.

5.1.3 Période et procédure de souscription

(a) Période de souscription

La souscription des actions nouvelles sera ouverte du 25 mars 2019 au 5 avril 2019 inclus.

(b) Droit préférentiel de souscription

Souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence (voir paragraphe 5.1.1) :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 20 mars 2019, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 21 mars 2019, et
- aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 8 actions nouvelles de 14,39 euros de nominal chacune pour 15 actions existantes possédées (15 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 8 actions nouvelles au prix de 39,00 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions existantes pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles, devront faire leur affaire de

l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période négociation des droits préférentiels de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'actions nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les actions nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'action nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.9).

Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action Foncière INEA ex-droit – Décotes du prix d'émission des actions nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'action Foncière INEA le 18 mars 2019, soit 39,70 euros :

- le prix d'émission des actions nouvelles de 39,00 euros fait apparaître une décote faciale de 1,76 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,24 euro,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 39,46 euros,
- le prix d'émission des actions nouvelles fait apparaître une décote de 1,16 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

(c) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 21 mars 2019 et le 3 avril 2019 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription.

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions existantes.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

(d) Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Les droits préférentiels de souscription détachés des 33 350 actions auto-détenues de la Société, soit 0,56 % du capital social à la date du présent Prospectus seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

(e) Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

19 mars	Visa de l'AMF sur le Prospectus. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.
20 mars	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus. Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission.
21 mars	Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
25 mars	Ouverture de la période de souscription
3 avril	Fin de la cotation des droits préférentiels de souscription.
5 avril	Clôture de la période de souscription
9 avril	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
11 avril	Émission des actions nouvelles - Règlement-livraison. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

5.1.4 Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des 3 196 400 actions nouvelles ne fera pas l'objet d'un contrat de garantie. La présente augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée (voir paragraphes 5.1.2 et 5.4.3).

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires de la Société et de nouveaux investisseurs, cessionnaires de droits préférentiels de souscription, à hauteur de 73,96% de l'augmentation de capital dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération. En outre, Gest s'est engagé à souscrire dans l'éventualité où les ordres à titre irréductible et réductible ne représenteraient pas 75% du montant de l'augmentation de capital, à souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de la différence entre les montants des souscriptions susvisés et les 75% du montant de l'augmentation de capital, dans la limite de 1,04% du montant de l'augmentation de capital, soit un nombre maximum de 32 990 actions nouvelles.

5.1.5 Réduction de la souscription

L'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 8 actions nouvelles pour 15 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux paragraphes 5.1.3. et 5.3.

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 8 actions nouvelles nécessitant l'exercice de 15 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir paragraphe 5.1.3).

5.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des actions et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 5 avril 2019 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 5 avril 2019 inclus auprès de CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex9).

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex9) qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des actions nouvelles est le 11 avril 2019 selon le calendrier indicatif.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris relatif à l'admission des actions nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.b)).

5.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des actions nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites à la section 5.1.3(b) « *Période de négociation des droits préférentiels de souscription* » de la Note d'Opération.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent Prospectus doivent s'informer

des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux actions nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees et les nomines*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

(a) Restrictions concernant les États de l'Es pace Économique Européen dans lesquels la Directive Prospectus a été transposée

S'agissant des États membres de l'Es pace Économique Européen autres que la France (les « *États membres* ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres. Par conséquent, les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus Modificative) par État membre ; ou
- dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « offre au public des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription » dans un État membre donné signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, (ii) l'expression « Directive Prospectus » signifie la Directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003, telle que transposée dans l'État membre (telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative) et (iii) l'expression « Directive Prospectus Modificative » signifie la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010.

Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres ayant transposé la Directive Prospectus.

(b) Restrictions complémentaires concernant d'autres pays

Royaume-Uni

Au Royaume-Uni, le Prospectus est destiné uniquement aux « investisseurs qualifiés » (*qualified investors*) au sens de la section 86(7) du *Financial Services and Markets Act 2000* qui sont (i) des professionnels en matière d'investissement (*investment professionals*) répondant aux dispositions de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (tel qu'amendé) (l'« **Ordonnance** »), ou (ii) des personnes répondant aux dispositions de l'article 49(2) (a) à (d) du Règlement (sociétés à capitaux propres élevés ou « *high net worth companies* », associations non-immatriculées ou « *unincorporated associations* », etc.) (les personnes mentionnées aux paragraphes (i) et (ii) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »).

Toute invitation, offre ou contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne pourra être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription visés dans le Prospectus ne pourront être offerts ou émis au profit de personnes situées au Royaume-Uni autres que des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus ou l'une quelconque

des informations qu'il contient. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

États-Unis

Ni les actions nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933*, tel que modifié, désigné ci-après le « *U.S. Securities Act* »). Les actions nouvelles ne peuvent être offertes, vendues ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S de l'*U.S. Securities Act*, sauf en vertu d'une exemption ou dans le cadre d'offres qui ne sont pas soumises aux obligations d'enregistrement de l'*U.S. Securities Act* et conformément à toute loi et règlement applicable localement. Les actions nouvelles (i) ne seront offertes et vendues aux États-Unis d'Amérique et (ii) ne seront offertes ou vendues hors des États-Unis d'Amérique que conformément à la Regulation S du *U.S. Securities Act* dans le cadre d'une « offshore transaction » tel que ce terme est défini par la Regulation S. En conséquence, les investisseurs aux États-Unis d'Amérique ne pourront pas participer à l'offre et souscrire les actions nouvelles ou exercer les droits préférentiels de souscription.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'actions nouvelles ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du présent Prospectus et la livraison des actions nouvelles qu'il acquiert les actions nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une « offshore transaction » telle que définie par le Règlement S de l'*U.S. Securities Act*. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des actions nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis et les dites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des actions nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

Canada, Australie et Japon

Les actions nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne pourront être offerts, vendus ou acquis au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Engagements de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Engagements de Banoka et Fedora

Aux termes d'engagements de souscription signés par Banoka et Fedora, qui détiennent respectivement, à la date du présent Prospectus, 1 033 187 et 756 768 actions, représentant 17,24% et 12,63% du capital, se sont engagés irrévocablement :

- pour Banoka : à exercer 480 765 droits préférentiels de souscription sur le total de 1 033 187 droits préférentiels de souscription détachés des 1 033 187 actions qu'il détient (soit un exercice de 46,5% de ses droits préférentiels de souscription détachés) afin de souscrire à titre irréductible 256 408 actions nouvelles (correspondant à un montant de souscription, prime incluse, de 9 999 912 euros) ;
- pour Fedora : à exercer 336 525 droits préférentiels de souscription sur le total de 756 768 droits préférentiels de souscription détachés des 756 768 actions qu'il détient (soit un exercice de 44,5% de ses droits préférentiels de souscription détachés) afin de souscrire à titre irréductible 179 480 actions nouvelles (correspondant à un montant de souscription, prime incluse, de 6 999 720 euros).

Les droits préférentiels de souscription détachés mais non exercés par Banoka et Fedora, soit 972 665 droits préférentiels de souscription représentant approximativement 16,2% du nombre total de droits préférentiels de souscription, seront cédés par Banoka et Fedora au prix total de 0,01 euro par bloc de droits préférentiels de souscription. La cession de ces droits pourrait être réalisée dans le cadre de transactions de gré à gré.

Banoka s'est engagé à céder 8 795 droits préférentiels de souscription à Allianz Immo Durable et 543 627 droits préférentiels de souscription à Cargo Investment B.V. qui se sont engagés respectivement à les exercer.

Fedora s'est engagé à céder 301 603 droits préférentiels de souscription à Madame Danièle Fredj et 118 640 droits préférentiels de souscription à Allianz Value Pierre qui se sont engagés respectivement à les exercer.

A compter du 18 mars 2019 et jusqu'à l'expiration d'une période de 90 jours suivant la date de règlement livraison, Banoka et Fedoras ont soumis à un engagement de conservation sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagement de MACIF

MACIF, qui détient 9,79% du capital de la Société à la date du présent Prospectus, s'est engagé, sous réserve que l'augmentation de capital faisant l'objet du présent Prospectus soit réalisée au plus tard le 30 avril 2019, à exercer 586 950 droits préférentiels de souscription (compte tenu de la parité d'exercice) détachés des 586 958 actions qu'il détient. L'engagement de souscription de MACIF représente une souscription à titre irréductible de 313 040 actions nouvelles, correspondant à un montant de souscription d'un montant, prime incluse, de 12 208 560 euros.

A compter du 15 mars 2019 et jusqu'à l'expiration d'une période de 90 jours suivant la date de règlement livraison, MACIF est soumis à un engagement de conservation sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Le tableau ci-dessous récapitule les engagements de souscription de certains actionnaires, les engagements de cession de droits préférentiels de souscription de certains actionnaires et les engagements de souscription de nouveaux investisseurs :

	% du capital	Engagement de souscription (EUR)	Engagement de souscription (en % de l'op.)	Engagement de céder les droits préférentiels de souscription non exercés	Acquéreur(s) des droits préférentiels de souscription
GEST	9,63%	-	-	Oui	Allianz Immo Durable
Gest Invest	8,71%	-	-	Oui	Cargo Investment B.V. / Latricogne Capital / Danièle Fredj
Banoka	17,24%	9 999 912	8,02%	Oui	Allianz Immo Durable / Cargo Investment B.V.
Fedora	12,63%	6 999 720	5,62%	Oui	Danièle Fredj / Allianz Value Pierre
Napilou	3,85%	-	-	Oui	Allianz Value Pierre / J.L.B. Holding
Isabelle Juliard Feyeux	0,19%	-	-	Oui	Leomarca
MACIF	9,79%	12 208 560	9,79%	-	-
SIPARI	2,41%	-	-	Oui	Sophil Holding / WH
Foncière de Développement	1,43%	-	-	Oui	WH / Leomarca
CARAC	2,99%	-	-	Oui	J.L.B. Holding / Sophil Holding
Leomarca	0,23%	999 999	0,81%	-	-
Latricogne Capital	-	9 999 990	8,02%	-	-
SCI Allianz Immobilier Durable	-	9 999 990	8,02	-	-
SCI Allianz Value Pierre	-	4 999 995	4,01%	-	-
J.L.B. Holding	-	4 999 995	4,01%	-	-
Sophil Holding	-	4 999 995	4,01%	-	-
Danièle Fredj	-	9 999 990	8,02%	-	-
WH	-	1 999 998	1,60%	-	-
Cargo Investment B.V.	-	14 999 985	12,03%	-	-
Total	72,07%	92 208 129	73,96%	-	-

Les engagements de souscription mentionnés dans le tableau ci-dessus couvrent 73,96% de l'augmentation de capital.

En outre, Gest s'est engagé à souscrire dans l'éventualité où les ordres à titre irréductible et réductible ne représenteraient pas 75% du montant de l'augmentation de capital, à souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de la différence entre les montants des souscriptions susvisés et les 75% du montant de l'augmentation de capital, dans la limite de 1,04% du montant de l'augmentation de capital, soit un nombre maximum de 32 990 actions nouvelles.

La Société n'a pas connaissance d'intentions de souscription d'actionnaires de la Société autres que ceux mentionnés ci-dessus ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration.

La Société s'est engagée envers Latricogne Capital, les SCI Allianz (Allianz Immobilier Durable et Alliance Value Pierre), Cargo Investment B.V. et Danièle Fredj à présenter une résolution en vue de la nomination d'un représentant de chacun d'eux au Conseil d'administration de la Société à la prochaine assemblée générale (à savoir, 4 représentants au total).

5.2.3 Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.b), sont assurés, de souscrire, sans possibilité de réduction, 8 actions nouvelles de 14,39 euros de nominal chacune, au prix unitaire de 39,00 euros, par lot de 15 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'actions nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris (voir paragraphe 5.1.3.b) et 5.1.9).

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'actions nouvelles qu'ils auront souscrites (voir paragraphe 5.1.3.b)).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3.b) seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphes 5.1.3.b) et 5.1.9).

5.2.5 Surallocation et rallonge

Non applicable.

5.3 Prix de souscription

Le prix de souscription est de 39,00 euros par action, dont 14,39 euros de valeur nominale par action et 24,61 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 39,00 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.b)) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

Il est rappelé que l'opération de renforcement de la participation au capital des dirigeants fondateurs et de trois family office ainsi que ses modalités est décrit au paragraphe 0.

5.4 Placement et prise ferme

5.4.1 Coordonnées du Coordinateur Global

Le Coordinateur Global et Chef de File et Teneur de Livre Associé est Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, 12 place des Etats-Unis, CS 70052, 92547 Montrouge Cedex.

5.4.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9), qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9).

5.4.3 Garantie - Engagement d'abstention et de conservation

Garantie

L'augmentation de capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 73,96% du montant de l'augmentation de capital dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération. Ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

En outre, Gest s'est engagé dans l'éventualité où les ordres à titre irréductible et réductible ne représenteraient pas 75% du montant de l'augmentation de capital, à souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de la différence entre les montants des souscriptions susvisés et les 75% du montant de l'augmentation de capital, dans la limite de 1,04% du montant de l'augmentation de capital, soit un nombre maximum de 32 990 actions nouvelles.

La Société conclura un contrat de direction avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, en qualité de Coordinateur Global Chef de File et Teneur de Livre.

Engagement d'abstention et de conservation

Engagement d'abstention de la Société

A compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la fin d'une période expirant 90 jours suivant la date de règlement livraison après la date de règlement livraison des actions nouvelles (sous réserve de certaines exceptions usuelles).

Engagement de conservation des actionnaires

GEST, Gest Invest, Banoka, Fedora, MACIF, SIPARI, Foncière de Développement, CARAC et Leomarca : 90 jours suivant la date de règlement livraison sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagement de conservation des nouveaux investisseurs

Latricogne Capital, Allianz Immobilier Durable, Allianz Value Pierre, J.L.B. Holding, Sophil Holding, Danièle Fredj, WH et Cargo Investment B.V. : 90 jours suivant la date de règlement livraison sous réserve de certaines exceptions usuelles.

5.4.4 Date de signature du contrat de garantie

Non applicable

6 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 21 mars 2019 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 3 avril 2019, sous le code ISIN FR0013410362.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 21 mars 2019.

Les actions nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 11 avril 2019. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0010341032.

6.2 Place de cotation

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

6.3 Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable.

6.4 Contrat de liquidité

La Société a conclu un contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie établie par l'AMAFI.

6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

7 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAIANT LES VENDRE

Sous réserve de la section 5.2.2, GEST, Gest Invest, Banoka, Fedora, Napilou, Isabelle Juliard Feyeux, SIPARI, Foncière de Développement et CARAC cèderont tout ou partie de leurs droits préférentiels de souscription dans le cadre de transactions de gré à gré décrites au paragraphe sus-cité, représentant au total approximativement 40,9% du nombre total de droits préférentiels de souscription.

8 DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

Le produit brut correspond au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre et du prix de souscription unitaire des actions nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission, seraient les suivants :

- produit brut : 124 659 600 euros ;
- rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 0,9 million d'euros ;
- produit net estimé : environ 123,8 millions d'euros.

9 DILUTION

9.1 Incidence théorique de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

Incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 100%

A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 31 décembre 2018 - et d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social à la date du Prospectus après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾
Avant émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	43,52 euros
Après émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	41,84 euros

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

Incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 75% (taux garanti)

A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 31 décembre 2018 - et d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social à la date du Prospectus après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾
Avant émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	43,52 euros
Après émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	42,12 euros

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société

9.2 Incidence théorique de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Incidence de l'augmentation de capital sur la situation de l'actionnaire dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 100%

A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement aux émissions et ne souscrivant pas à celles-ci (*calculs effectués sur la base d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾
Avant émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	1%
Après émission de 3 196 400 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	0,65%

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

Incidence de l'augmentation de capital sur la situation de l'actionnaire dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 75% (taux garanti)

A titre indicatif, l'incidence de l'augmentation de capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement aux émissions et ne souscrivant pas à celles-ci

(calculs effectués sur la base d'un nombre de 5 993 258 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)⁽¹⁾
Avant émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	1%
Après émission de 2 397 301 actions dans le cadre de l'augmentation de capital	0,71%

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

9.3 Répartition de capital indicative à l'issue de l'augmentation de capital

Sur la base des engagements de souscription à titre irréductible et des engagements de cession des droits préférentiels de souscription décrits dans la Section 5.2.2 de la présente Note d'Opération, la répartition du capital et des droits de vote de la Société serait la suivante dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'augmentation de capital de 100% :

	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques
Banoka	1 289 595	14,03%	1 861 390	14,81%
Fedora	936 248	10,19%	1 314 934	10,47%
Concert Banoka/Fedora	2 225 843	24,22%	3 176 324	25,28%
GEST	577 120	6,28%	1 075 240	8,56%
GEST Invest	521 915	5,68%	521 915	4,15%
Concert GEST / GEST Invest	1 099 035	11,96%	1 597 155	12,71%
MACIF	899 998	9,79%	1 456 395	11,59%
Napilou	231 000	2,51%	231 000	1,84%
Isabelle Juliard Feyeux	11 443	0,12%	22 501	0,18%
SIPARI	144 500	1,57%	289 000	2,30%
Foncière de Développement	85 714	0,93%	171 428	1,36%
Concert SIPARI / Foncière de Développement	230,214	2,50%	460 428	3,66%
CARAC	179 000	1,95%	179 000	1,42%
Leomarca	35 676	0,39%	35 676	0,28%
Latricogne Capital	208 328	2,27%	208 328	1,66%
SCI Allianz Immobilier Durable	208 328	2,27%	208 328	1,66%
SCI Allianz Value Pierre	104 160	1,13%	104 160	0,83%
J.L.B. Holding	104 160	1,13%	104 160	0,83%
Sophil Holding	104 160	1,13%	104 160	0,83%
Danièle Fredj	208 328	2,27%	208 328	1,66%
WH	41 664	0,45%	41 664	0,33%
Cargo Investment B.V.	312 488	3,40%	312 488	2,49%
Autres	2 952 483	32,13%	4 081 480	32,48%
Actions auto-détenues	33 350	0,36%	33 350	0,27%
Total	9 189 658	100%	12 564 925	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, étant précisé que le droit de vote double est plafonné à 20% des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de la Société.

10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2 Responsables du contrôle des comptes

10.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

PricewaterhouseCoopers Audit
Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles
63 Rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
représenté par Fabrice BRICKER

KPMG S.A
Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles
Cours Valmy
92923 Paris - la Défense cedex
représenté par Sandie TZINMANN

10.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Non applicable

10.3 Rapport d'expert

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Conformément à la réglementation en vigueur, Foncière INEA publie le rapport condensé au titre de l'exercice 2018 des deux experts indépendants BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION et Crédit Foncier Expertise qu'elle a missionnés pour effectuer ses expertises immobilières, étant précisé que :

- ces experts immobiliers ne touchent aucune autre rémunération que celle relative à l'évaluation qu'ils font deux fois par an,

- leur rémunération est établie sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié (variable selon la taille, le nombre de locataires et la complexité de l'immeuble) et en aucun cas d'un montant proportionnel à la juste valeur de l'immeuble.

Ce rapport condensé est une fidèle reproduction et, pour autant que la société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2018 DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS PROPRIÉTÉS DE FONCIÈRE INEA

Ce rapport condensé des experts est établi sur la base du format proposé par l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

1 Contexte général de la mission

1.1 Cadre général

La société Foncière INEA nous a demandé, par contrat d'expertise, de procéder à l'estimation de la juste valeur de certains actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière INEA. Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière INEA sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 5 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière INEA. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

1.2 Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur, en l'état d'occupation annoncé, de 62 actifs au 31 décembre 2018. Pour cette mission, Foncière INEA nous a demandé de réaliser des expertises initiales avec visite sur site ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs avaient déjà fait l'objet d'une expertise initiale par nos soins.

Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise confirment que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (*Highest and best use value*).

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'immeubles de placement détenus en pleine propriété par Foncière INEA ou ses filiales, essentiellement des bureaux, mais également des locaux d'activité ou des entrepôts. Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux.

Tous étaient achevés au 31 décembre 2018, sauf 4 en cours de construction pour lesquels nous avons retenu l'hypothèse particulière que les immeubles étaient achevés, les travaux décaissés et que les baux débutaient à la date d'évaluation.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail.

De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

2 Conditions de réalisation

2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur des immeubles.

2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.

2.3 Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons utilisé les deux méthodes décrites ci-dessous :

Méthode par capitalisation des revenus

Cette approche est communément retenue pour évaluer des immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement.

Elle consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

La valeur ainsi obtenue s'entend « droits de mutation inclus ». Il convient d'en déduire le montant des droits afin d'obtenir une valeur nette pour le vendeur.

Méthode par comparaison

Celle-ci consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

Dans le cas de l'évaluation d'immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement, cette méthode ne sera retenue qu'à titre de recoupement avec les méthodes par le revenu.

3 Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2018

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Typologie d'actif	Nombre d'actifs expertisés	Juste Valeur hors droits au 31/12/18 (k€)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité France	31	291 870
Crédit Foncier Expertise	Bureaux, locaux d'activité et entrepôts France	31	281 400

4 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans notre mission.

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

Jean-Claude Dubois

Président

BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Taravella

Directeur Général

Crédit Foncier Expertise

10.4 Mise à jour de l'information concernant la Société

L'information faisant l'objet du présent Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et en tant que de besoin, l'égalité d'accès à l'information relative au Groupe entre les différents investisseurs.

10.4.1 Facteur de risques

La Société estime que les risques principaux les plus pertinents en termes de probabilité d'occurrence conjuguée à un impact défavorable significatif sur son activité, sa capacité à atteindre ses objectifs, sa situation financière et ses résultats sont les suivants :

- risques opérationnels et environnementaux principalement inhérents à l'environnement économique dans lequel elle évolue ;
- risques réglementaires, juridiques et fiscaux relatifs à l'ensemble des risques découlant des réglementations attachées aux activités de la Société,
- risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA.

La Société rappelle qu'il peut exister des risques inconnus à la date des présentes ou dont la survenance n'est pas jugée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités de la Société, sa situation financière, ses résultats, le cours du titre et plus généralement sur le Groupe.

10.4.1.1 RISQUES OPÉRATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX

Risques liés à l'environnement économique

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

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

- la valeur de ses actifs ;
- sa stratégie prudentielle en matière locative consistant à sélectionner des candidats locataires solvables, de qualité -précisons à toutes fins utiles que son portefeuille locatif est diversifié (réparti sur une vingtaine de secteurs d'activité différents) et que 74 % des entreprises locataires dégagent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros ;
- la résilience des loyers en régions ;

sa connaissance des marchés immobiliers régionaux, qui lui permet d'analyser les cycles et d'adapter de manière continue son exposition (par arbitrages ou investissements).

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

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

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

Ils sont cependant maîtrisés du fait de :

- la politique d'investissement mise en œuvre par Foncière INEA dès l'origine, principalement axée sur le secteur de l'immobilier de bureaux qui constitue la catégorie d'actifs immobiliers la plus résiliente et la plus plébiscitée par les investisseurs ;

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

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

Risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier

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

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

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

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

Le périmètre expertisé au 31 décembre 2018 et la méthodologie utilisée par les évaluateurs immobiliers sont décrits dans le rapport condensé des experts.

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

- les experts missionnés s'appuient sur des équipes expérimentées qui disposent d'une connaissance approfondie et actualisée des références du marché tant en terme de valeur que de revenus générés par les immeubles et taux de rendement attachés,
- le patrimoine immobilier de la Société, en amélioration constante en termes de standards environnementaux et de prestations haut de gamme pour le confort et la qualité de vie constitue un bloc qui devrait résister, en cas de période de crise, sans pénalisation des résultats de la Société,
- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 77 points de base et de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

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

La Société ne peut certes pas exclure un risque de dépendance lié (i) au contrat de management et de gestion administrative conclu entre Foncière INEA et la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, reconduit pour la deuxième fois le 1er janvier 2019 pour 5 ans, (ii) au contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs conclu entre Foncière INEA, Foncière de Bagan et la société Bagan AM reconduit en mars 2019 pour 2 ans.

La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces contrats est susceptible d'intervenir avant fin décembre 2023 (pour GEST) et fin mars 2021 (pour Bagan AM). Foncière INEA, en cas de résiliation pour manquement de l'une ou l'autre des parties contractantes ou en cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, supportera des coûts supplémentaires de remplacement/formation de prestataires de services de substitution/ou de mise en place en interne d'une équipe assurant les dites prestations. Le cas échéant, elle pourra en outre subir d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la valeur de son patrimoine avec des actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers

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

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

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

10.4.1.2. RISQUES RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRAUX (JURIDIQUES, IMMOBILIERS, RISQUES LIÉS AUX LITIGES) ET RISQUES FISCAUX

Risques réglementaires généraux

Risques juridiques et immobiliers

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

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

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

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

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

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

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

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

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

Risques fiscaux

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

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

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation. A ce titre, il est indiqué que l'article 45 de la loi de finances pour 2019 n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 a modifié les conditions de distribution auxquelles sont soumises les sociétés ayant opté pour le régime SIIC. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, la part des bénéfices provenant de plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial devant être distribuée aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation est relevé de 60 % à 70 %. Cette mesure concerne tant les sociétés ayant opté pour le régime SIIC que leurs filiales ayant opté pour le régime.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ils sont induits par les mesures particulières mentionnées au paragraphe relatif aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC.

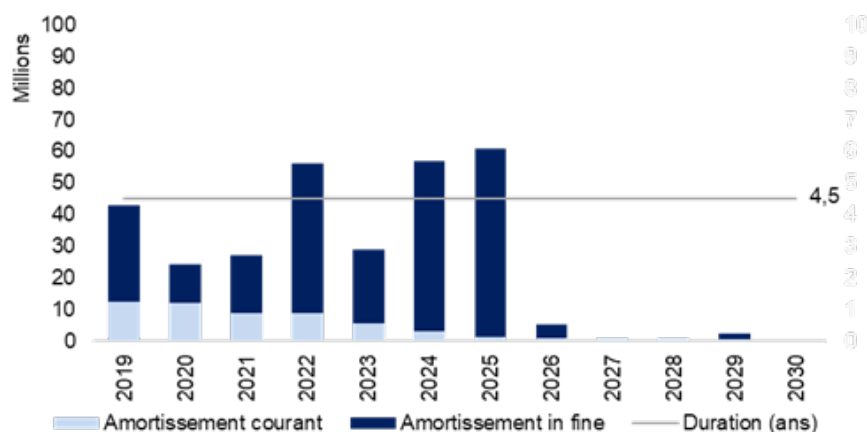
10.4.1.3. RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

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

- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2018 ;
- aux notes 2.2.9 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2018 précités ;
- s'agissant plus particulièrement du risque de liquidité, il est expressément fait référence à la présence de covenants financiers sur les emprunts bancaires de la Société, au tableau de la note 14 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2018 ;
- il est précisé à ce sujet que la probabilité d'occurrence des clauses de défaut et d'exigibilité anticipée des dettes contractées par la Société est faible du fait que Foncière INEA est en mesure de respecter les ratios financiers qui lui sont imposés par ses partenaires bancaires.

Au 31 décembre 2018, il n'existe pas d'échéance significative de remboursement avant celle du mois de juin 2019 correspondant au remboursement de l'emprunt obligataire émis en 2013).

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



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

Le besoin en fonds de roulement qui apparaît à partir de juin 2019 est notamment lié à l'échéance de remboursement d'un emprunt obligataire de 30 millions d'euros arrivant à terme le 26 juin 2019 et aux échéances des VEFA en cours pour 82 millions d'euros.

La Société aura recours à des moyens de financement habituels pour faire face à ce besoin : renforcement de ses fonds propres, mise en place de financements bancaires, ou arbitrages d'actifs.

10.4.1.4.RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

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

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

10.4.1.5.ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers de Foncière INEA est complété par une politique de couverture des risques au travers du programme d'assurance souscrit par Foncière INEA. Cette dernière a conclu des contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès d'une compagnie d'assurance de premier plan – AXA – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème). Ces contrats garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers, dans la limite de 3 ans). Au titre des dommages aux biens et terrorisme, les actifs du portefeuille sont assurés (pour la majorité d'entre eux) en valeur de reconstruction à neuf.

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

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

10.4.2 Gouvernance

Il est rappelé que le conseil d'administration de la Société est composé au jour du visa sur le présent Prospectus de : M. Philippe Rosio (Président directeur général), Mme. Arline Gaujal-Kempler (directeur général délégué), MACIF représentée par M. Daniel Fruchard (indépendant), Sipari représentée par M. Pierre Adier, Mme. Valérie Guillen (indépendant), M. Renatto Picciotto (indépendant) et Mme Dominique Potier Bassoulet (indépendant), administrateur. Conformément aux recommandations du Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, le conseil d'administration de la Société compte plus de 40% de femmes et plus de 50% de membres qualifiés « d'indépendants ».

Banoka, actionnaire de la Société, est une société contrôlée par Mr. Renatto Picciotto.

La Société s'est engagée envers Latricogne Capital, les SCI Allianz (Allianz Immobilier Durable et Alliance Value Pierre), Cargo Investment B.V. et Danièle Fredj à présenter une résolution en vue de la nomination d'un représentant de chacun d'eux au Conseil d'administration de la Société à la prochaine assemblée générale (à savoir, 4 représentants au total).

10.4.3 Actionnariat

Il est rappelé que la partie 6.3 (Principaux Actionnaires) du Document de Référence est mise à jour par le présent Prospectus, et que figure ci-dessous un tableau récapitulant l'actionnariat au 1^{er} mars 2019.

Au 1^{er} mars 2019 et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société depuis cette date, la répartition du capital et des droits de vote de la Société sur une base non diluée est la suivante :

	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques
Banoka ⁽²⁾	1 033 187	17,24%	1 604 982	17,13%
Fedora	756 768	12,63%	1 135 454	12,12%
Concert Banoka/Fedora	1 789 955	29,87%	2 740 436	29,25%
GEST	577 120	9,63%	1 075 240	11,48%
GEST Invest	521 915	8,71%	521 915	5,57%
Concert GEST / GEST Invest	1 099 035	18,34%	1 597 155	17,05%
Serimir	812 543	13,56%	1 582 779	16,89%
MACIF	586 958	9,79%	1 143 355	12,20%
Napilou	231 000	3,85%	231 000	2,47%
SIPARI	144 500	2,41%	289 000	3,08%
Foncière de Développement	85 714	1,43%	171 428	1,83%
Concert SIPARI/ Foncière de Développement	230 214	3,84%	460 428	4,91%
Brie Picardie	177 801	2,97%	177 801	1,90%
CARAC	179 000	2,99%	179 000	1,91%
Autres	853 402	14,24%	1 223 221	13,06%
Actions auto-détenues	33 350	0,56%	33 350	0,36%
Total	5 993 258	100%	9 368 525	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, étant précisé que le droit de vote double est plafonné à 20% des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de la Société.

⁽²⁾ Banoka est une société contrôlée par Mr. Renato Picciotto.

FONCIÈRE INEA

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANNUELS

AU 31 DECEMBRE 2018

	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	
	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	
	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	
	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	
	NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	
1.	<u>PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS</u>	
2.	<u>PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES</u>	
2.1	<u>PRINCIPES GENERAUX</u>	72
2.2	<u>REGLES ET METHODES APPLIQUEES PAR LE GROUPE</u>	
3.	<u>GESTION DES RISQUES</u>	
4.	<u>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</u>	
5.	<u>CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT</u>	
6.	<u>CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS</u>	
7.	<u>IMPOTS SUR LE RESULTAT</u>	
7.1	<u>CHARGES D'IMPOT ET RAPPROCHEMENT AVEC L'IMPOT EFFECTIF</u>	
7.2	<u>LE REGIME FISCAL DES SIIC</u>	
7.3	<u>PRESENTATION DE L'IMPOT DE SORTIE</u>	
8.	<u>RESULTAT PAR ACTION</u>	
9.	<u>IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>	
9.1	<u>TABLEAU DE RACCORDEMENT DU PATRIMOINE (EXPERTISE EXTERNE/ SITUATION COMPTABLE)</u>	
10.	<u>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES</u>	
10.2	<u>INFORMATIONS FINANCIERES RELATIVES AUX PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES</u>	
11.	<u>ACTIFS FINANCIERS</u>	
11.1	<u>AUTRES ACTIFS FINANCIERS</u>	
11.2	<u>CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS</u>	
11.3	<u>ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</u>	
12.	<u>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</u>	
13.	<u>CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'EMISSION</u>	
14.	<u>DETTES FINANCIERES</u>	
15.	<u>INSTRUMENTS FINANCIERS</u>	
16.	<u>IMPOTS DIFFERES</u>	
17.	<u>FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS</u>	
18.	<u>DIVIDENDES PAR ACTION</u>	
19.	<u>HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES</u>	
20.	<u>ENGAGEMENTS HORS BILAN</u>	
20.1	<u>ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE DES DETTES FINANCIERES</u>	
20.2	<u>AUTRES ENGAGEMENTS DONNES</u>	
20.3	<u>SOCIETES INTEGrees PAR MISE EN EQUIVALENCE</u>	
20.4	<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>	
21.	<u>INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES</u>	
22.	<u>ÉVENEMENT POST CLOTURE</u>	

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2018

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Chiffres d'affaires	4	38 439	33 498
Charges locatives refacturées	5	(9 557)	(8 259)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(1 792)	(1 748)
Loyers nets		27 090	23 491
Autres produits		270	283
Frais de fonctionnement	5	(5 749)	(5 081)
EBITDA		21 611	18 693
Dotation aux amortissements hors immeubles		(12)	(9)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		2 414	2 628
EBIT		24 013	21 312
Résultat des cessions d'actifs	9	(587)	(765)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		23 426	20 547
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	9	11 307	11 372
Résultat opérationnel net		34 733	31 919
Produits financiers	6	394	249
Charges financières	6	(8 114)	(5 672)
Résultat avant impôt		27 013	26 496
Impôt sur les résultats	7	0	0
RESULTAT		27 013	26 496
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	4,53	4,51
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	4,53	4,51

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 1.45% entre le 31 décembre 2018 (5 958 048 actions) et le 31 décembre 2017 (5 873 118 actions)

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

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2018

ACTIF

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

PASSIF

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

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2018

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

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Capital social</i>	<i>Prime d'émission</i>	<i>Réserves consolidées</i>	<i>Réserves recyclables</i>	<i>Résultats non distribués</i>	<i>Total capitaux propres part du groupe</i>	<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>Total capitaux propres</i>
Total au 1^{er} janvier 2017	82 765	78 284	78 179	- 2 061	10 015	247 184	-	247 184
Variations de capital	3 124	3 990				7 114		7 114
Opérations sur titres auto-détenus	- 13	- 16				- 30		- 30
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				696		696		696
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence				188		188		188
Affectation du résultat 2016			10 015		- 10 015	-		-
Distribution de dividendes			- 10 397			- 10 397		- 10 397
Annulation PV intra-groupe								
Reclassement des dividendes sur actions propres			53			53		53
Correction AN résultat des SCI								
Résultat Net					26 496	26 496		26 496
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		- 36				- 36		- 36
Autres variations						-		-
Total au 31 décembre 2017	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
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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2018

1. Présentation générale et faits marquants

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

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

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

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

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

Acquisitions :

- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 12 mars 2018, de l'immeuble de bureaux « Marseille Monticelli » situé 1 rue du Docteur Zamenhof à Marseille (13) pour un montant de 7 750 milliers d'euros
- ✓ Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 12 juin 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Vitrolles Hubsid » situé à Vitrolles (13), pour un montant de 9.074 milliers d'euros.
- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 21 juin 2018, de l'immeuble de bureaux « Nancy ARS » situé 3 Boulevard Joffre à Nancy (54) pour un montant de 8 430 milliers d'euros.
- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 25 juin 2018, de l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé 60 et 68 rue Achard à Bordeaux (33) pour un montant de 14 812 milliers d'euros.
- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 28 juin 2018, de l'immeuble de bureaux « Porte du Rhône » situé 10 avenue de Poumeyrol à Caluire-et-Cuire (69) pour un montant de 10 487 milliers d'euros.
- ✓ Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 juillet 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 16.907 milliers d'euros.
- ✓ Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur l'ensemble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 16.722 milliers d'euros.
- ✓ Réception le 25 septembre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Lyon Limonest » situé à Limonest (69), pour un montant de 4.487 milliers d'euros.

- ✓ Réception le 15 octobre 2018, par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Schiltigheim Wooden Park » situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3.902 milliers d'euros.
- ✓ Réception le 18 décembre 2018 par FONCIERE INEA, de l'immeuble de bureaux « Grenoble Presqu'île » situé à Saint-Martin-Le-Vinoux (38), pour un montant de 11.550 milliers d'euros.

Cessions :

INEA

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

OPCI

- ✓ Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 5 janvier 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Corbas, pour un montant de 2 420 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Limoges, respectivement en date du 7 mars 2018 et du 29 mars 2018, des immeubles de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Chassieu et Genas, pour un montant total de 7 160 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 20 mars 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Semoy, pour un montant de 640 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Toulouse Capitouls, en date du 23 mars 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Bordeaux, pour un montant de 5 519 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 24 avril 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Bordeaux, pour un montant de 2 250 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Nantes, en date du 31 mai 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à La Chapelle sur Erdre, pour un montant de 14 659 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Marseille, en date du 29 juin 2018, de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Gabes, pour un montant de 20 250 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Toulouse Capitouls, en date du 05 septembre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Toulouse pour un montant de 11 800 milliers d'euros.

- ✓ Cession par la SCI Couderc, en date du 5 septembre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Toulouse pour un montant de 1 500 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI BAGAN Villebon, en date du 1^{er} octobre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Villebon pour un montant de 6 175 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI BAGAN IDF Activité, en date du 1^{er} octobre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Coignières pour un montant de 3 900 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI BAGAN IDF Bureaux, en date du 1^{er} octobre 2018, de l'immeuble de bureaux situé à Montigny pour un montant de 600 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente :

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

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

Aucune modification au cours de l'exercice

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

Souscriptions :

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

Remboursements :

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

Opérations de Couverture :

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

Evolution du Périmètre de consolidation :

Evolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

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

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

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

2.1.1 *Base de préparation des états financiers*

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

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

Les principes comptables au 31 décembre 2018 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- IFRS 9 Instruments financiers qui établit des principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers.

A ce titre, l'ensemble des actifs financiers ont été analysés au regard des deux critères d'IFRS9 (modèle de gestion et collecte des flux de trésorerie contractuels). Compte tenu de la nature des actifs financiers de la société, il n'y a pas eu d'impact en terme de classement ni d'évaluation de ces actifs.

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

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

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

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

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

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

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

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2018 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

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

La société a procédé au recensement des contrats dont elle est bénéficiaire/preneuse et à l'évaluation de l'application de cette norme. Les conséquences de cette norme sont peu significatives au regard du faible nombre de contrats de location qualifiés de « location simple selon IAS 17 » conclus par le Groupe Foncière INEA et du peu d'impact de la norme s'agissant de la comptabilisation des contrats qualifiés de « location financement » selon IAS17 ».

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

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 15 mars 2019.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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 lors de l'exercice 2018.

Entreprises associées

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

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

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

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

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

Liste des entités dans le périmètre de consolidation du Groupe :

Sociétés	Siège social	31-déc-18		31-déc-17	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIÈRE INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99%	IG (1)	99%
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SAS FLEX PARK	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
OPCI BAGAN IMMO RÉGION	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SNC BAGAN	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%
SCI COUDERC	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	MEQ	32,85%

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

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement, mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'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

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

Evaluation des immeubles de placement

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

Jugement portant sur les contrats de location

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

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

- **Juste valeur selon IFRS 13**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces évaluations reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation es immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses

revenus locatifs, son taux de vacances, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 5,06 % et 8,46 % (elle était comprise entre 5,12% et 8,39% au 31/12/2017).
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,43% (contre 6.55% en 2017). Il est en moyenne de 6,39% (contre 6.49% en 2017) sur le périmètre bureaux et de 6,61% (contre 6.80% en 2017) sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05% est de 0,77%. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs de 1%.

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

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2018 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2019.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des logiciels 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'arrêt. 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. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

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

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

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

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

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

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2018.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

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

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

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

2.2.10 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts, durant la période de construction et jusqu'à la livraison, sont capitalisés conformément à la norme IAS 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 développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant :

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

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

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

dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne :

Les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (Cf. § 0)

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

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

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

2.2.12 Contrats de location

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

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

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

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.14 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 transparente et dont l'impôt sur le résultat taxable est acquitté par Foncière INEA.

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

Impôts différés

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

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

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2018.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 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 2018.

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

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

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

• Risque de taux d'intérêt

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

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

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 2,53%.

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

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

4. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

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

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

Contrats de location simple - Bailleurs

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Moins d' 1 an	29 185	25 744
De 1 à 5 ans	56 294	48 742
Plus de 5 ans	6 219	5 792
Paiements minimaux	91 698	80 277

5. Charges locatives et frais de fonctionnement

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

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

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

7. Impôts sur le résultat

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat avant impôt	27 013	26 496
Impôt théorique calculé au taux légal de 33,33%	(9 004)	(8 832)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		

Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	9 004	8 832
Actif d'impôt non activé		
IMPOT EFFECTIF	0	0

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
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 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan Toulouse Parc du canal, la SCI Bagan Lyon Bron, la SCI Bagan Paris et la SCI Bagan Sud-est.

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

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

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

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

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

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

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

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

Détermination des résultats

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

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

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

8. Résultat par action

Résultat de base

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

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

Résultat dilué

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

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

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

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

Au 31 décembre 2018

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
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)	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)
A la clôture au 31/12/2018					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	92 872	438 730	43 058	574 660	21

En ce qui concerne les principales augmentations :

✓ Livraisons de l'exercice (Foncière INEA) :

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

✓ Immobilisations en cours (en VEFA, CPI ou sous promesse) au 31 décembre 2018 :

- Immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx En Velin (69), pour un montant de 6 984 milliers d'euros en valeur brute ;
- Immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 5 126 milliers d'euros en valeur brute ;
- Immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 7 305 milliers en valeur brute ;
- Immeubles de bureaux « Nantilly Extension » situés à Nantes (44), pour un montant de 5 877 milliers en valeur brute ;
- Immeuble de bureaux « Vitrolles Hubsidie » situé à Vitrolles (13), pour un montant de 3 667 milliers en valeur brute ;

- Immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 5 078 milliers en valeur brute ;
- Immeuble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 5 025 milliers en valeur brute ;
- Immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint Herblain (44), pour un montant de 1 035 milliers en valeur brute ;
- Immeuble à usage d'activité, situé sur la commune de TAVERNY (95150), 2 rue Marie Sklodowska, pour un montant de 389 milliers en valeur brute ;
- Immeuble à usage d'activité, situé sur la commune de ROMAINVILLE (93230), Chemin Latéral, pour un montant de 228 milliers en valeur brute.

En ce qui concerne les principales diminutions :

- Cession en date du 25 janvier 2018, des lots 501 et 507 de l'immeuble d'activité « Eurasanté D » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 712 milliers d'euros en valeur brute.
- Cession en date du 25 janvier 2018, du lot 203 de l'immeuble d'activité « Eurasanté A » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 335 milliers d'euros en valeur brute.
- Cession en date du 28 février 2018, du lot n°4 de l'immeuble d'activités « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 247,5 milliers d'euros en valeur brute.
- Cession en date du 20 juin 2018, de l'immeuble d'activités « Rennes Orson » situé rue Passavent à Vern sur Seiche (35), pour un montant de 3.492 milliers d'euros en valeur brute.
- Cession en date du 22 juin 2018, du lot n°5 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 milliers d'euros en valeur brute.
- Cession en date du 12 juillet 2018, du lot n°1 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros en valeur brute.
- Cession en date du 28 décembre 2018, du lot n°7 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 210 milliers d'euros en valeur brute.

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

Au 31 décembre 2017

	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Au 01/01/17 (Juste valeur) (1)	75 562	345 574	2 638	423 774	26
A l'ouverture (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	8 495	35 858	55 564	99 917	9

Diminutions(2)	(2 161)	(7 969)	(44 388)	(54 518)	
A la clôture 31 décembre 17 - (valeurs brutes)	81 919	358 572	13 814	454 305	165
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (+)		13 845		13 845	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (-)		(6 039)		(6 039)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		755		755	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		2 867	(56)	2 811	
Variation de JV au 31 décembre 2017 (3)	0	11 428	(56)	11 372	0
Variation de Juste valeur des actifs cédés en 2017 (-) (4)		45		45	
Juste Valeur des actifs détenus en vue de la vente (5)		(1 664)		(1 664)	
Cumul amortissements au 01/01/17					(130)
Dotations(6)					(10)
Reprise/diminutions(6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(140)
A la clôture au 31/12/2017 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	81 896	383 272	13 758	478 926	25

9.1 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'€)	31/12/2018	31/12/2017
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	261 500	242 230
Expertises Crédit Foncier Expertise (CFE)	272 400	225 470
Retraitements pour cessions en cours/fin de semestre	-3 657	-2 268
Actifs livrés: valeurs d'expertises retenues	530 243	465 432
Expertises: VEFA à livrer sous 6 mois		
> Schiltigheim	0	-44
> Wooden park merignac	8 201	
> St Jean d'Ilac (extension)	2 105	
> Vitrolles hubside	3 591	
> Lyon Silk	7 763	
VEFA livraisons < 6 mois	21 660	-44
Actifs non expertisés: en cours de livraison > 6 mois		
> Toulouse Blagnac	5 126	2 054
> Nantes Celestin C	5 877	2 290
> Wooden park		4 209
> Marseilles Monticelli		1 551
> Bordeaux N2		745
> Lyon Silk		2 688
> Strasbourg vision	5 078	
> Toulouse Basso Cambo	5 024	
> Nantes Wellcome	1 035	
> Taverny	389	
> Romainville	228	
Actifs livraisons > 6 mois	22 757	13 537
Immeubles de placement au bilan en IFRS	574 660	478 926
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	3 332	1 583
Totaux au bilan en IFRS	577 992	480 509

- Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30/06/19 :
 - Lyon Silk
 - Mérignac Wooden Park
 - Vitrolles hubside
 - St Jean d'Ilac extension (Flex Park)

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

Valeur des immeubles de placement par nature

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1er janvier 2017	423 774	40 581	464 355
Variation des valeurs brutes	45 400	(8 477)	36 923
Variation de la juste valeur	11 372	824	12 196
Variation de la juste valeur des actifs cédés	44	(634)	(590)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente	(1 664)		(1 664)
TOTAL AU 31 décembre 2017	478 926	32 294	511 220
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 eu cours de l'exercice	849	(2 183)	(1 334)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente	(1 676)		(1 676)
TOTAL AU 31 décembre 2018	574 660	10 092	584 752

Résultat des cessions d'actifs

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

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

10. Participations dans les entreprises associées

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

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

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

La variation de juste valeur au 31 décembre 2018 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique

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

La variation de juste valeur des sociétés mises en équivalence, qui comprend la variation de juste valeur des immeubles, est comptabilisée au compte de résultat pour un montant de 6 722 milliers d'euros.

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

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

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

10.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2018

(en milliers d'euros)	Snc Bagan	SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									Total
		Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	
% intérêts	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	
Immeubles de placement				432		17 495					
Autres actifs financiers											
Actifs non courants				432		17 495					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	887			872		201					
Actifs courants	895			883		297					
JV des swaps											-
Dettes financières non courantes						5 026					
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps						5 026					
Total passifs non courants						5 026					
Dettes financières courantes											
Autres dettes courantes	104			40		184					
Total passifs courants	104			40		184					
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

2017

(en milliers d'euros)		SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									
	Snc Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	
Immeubles de placement	-	15 560	5 330	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Autres actifs financiers	-		3								-
Actifs non courants	-	15 560	5 333	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 757	1 050	1 283	402	207	109	707	626	584		-
Actifs courants	1 792	1 388	1 734	408	245	156	784	654	610		-
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		-
Total passifs non courants	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		-
Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Autres dettes courantes	120	348	628	62	77	150	473	135	48		-
Total passifs courants	120	348	628	62	77	150	473	135	48		-
Actif net réévalué	1 672	7 625	3 905	2 839	3 408	7 613	12 034	6 489	2 023		
Participation dans des entreprises associées	549	2 505	1 283	933	1 120	2 501	3 953	2 132	665	3 875	19 514
Chiffre d'affaires	360	1 539	873	696	809	1 021	1 567	1 427	445		
Résultat financier	-14	-148	-177	-122	-78	-127	-191	-273	-63		
Résultat net IFRS	-238	1 652	397	381	887	1 008	1 091	1 837	943		
Eléments du résultat global		22	99	54	20	60	89	155	27		
Résultat global	-238	1 674	496	435	907	1 068	1 180	1 992	970		
Résultat des sociétés mis en équivalence	-78	543	130	125	291	331	358	603	310	14	2 628
Eléments du résultat global	-	7	33	18	7	20	29	51	9	15	188
Total	-78	550	163	143	298	351	388	654	319	327	2 816

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

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

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

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

11.2 Clients et autres débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients	2 085	1 695
Produits à recevoir	161	60
Fournisseurs débiteurs	1 130	984
Avances sur charges locatives et compte de gérance	327	617
Charges constatées d'avance	2 056	2 035
Autres créances d'exploitation	501	645
Créances sur l'Etat - TVA	2 176	6 970
Sous-total clients et autres débiteurs	8 436	13 006
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat		
Total	8 436	13 006

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

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

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

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

11.3 Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2018, il existe des actifs détenus en vue de la vente un montant brut de 3 340 milliers d'euros dont 9 milliers d'euros de frais de cession. Ces actifs concernent le lot Aix victoire et un lot de Meaux Platanes.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs mobilières de placement	625	983
Disponibilités	2 892	2 299
Autres		
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 517	3 282

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 517	3 282
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(77)	(440)
Variation de juste valeur		
Trésorerie nette	3 440	2 842

13. Capital social et primes d'émission

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

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

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

14. Dettes financières

(en milliers d'euros)	01/01/2018	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2018
Emprunts et instruments de couverture	218 472	105 388	(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

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

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

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

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

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

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

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières :

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

Covenant clauses au 31 décembre 2018 :

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

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

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

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

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

	covenants	31.12.18
LTV	< 55%	50,5%
DSCR	> 1,2	1,4
ICR	> 2,0	3,7

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

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

Emprunts à plus d'un an :

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

Emprunts à moins d'un an :

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

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2008 et 2018 par Foncière INEA (Cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

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

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

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

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

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- ✓ ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 7 milliers d'euros.
- ✓ ces Cap en réserve pour la valeur intrinsèque et en résultat pour la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps a été constatée en charge pour un montant de 39 milliers d'euros.

Décomposition des emprunts courants et non courants :

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	148 674	49%	49%
Dettes à taux variable	155 035	51%	
<i>dont couverte</i>	92 107	59%	30%
<i>dont non couverte</i>	62 928	41%	
Capital restant dû des financements	303 709	97%	79%
Intérêts courus	3 489	1%	
Dépôts	5 284	2%	
Swap	657	0%	
Dettes totales	313 139	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 261 737 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 220 205 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Entre 1 et 5 ans	137 436	163 593
Plus de 5 ans	127 740	59 454
Total dettes financières – non courant	265 176	223 047

Flux de trésorerie couverts

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

15. Instruments financiers

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

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

16. Impôts différés

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
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

17. Fournisseurs et autres créiteurs

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

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)	31/12/2018	31/12/2017
Moins d'un an	8 750	18 889
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Crédeurs	8 750	18 889

18. Dividendes par action

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

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

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

<i>En Euros</i>	2018	2017	2016
Dividende net par action	2,00 €	1,80 €	1,65 €

19. Honoraires commissaires aux comptes

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

En euros	KPMG	%	PWC	%
AUDIT:				
- Honoraires de certification des comptes (1)	100 000		85 000	
Sous-total	100 000	95%	85 000	100%
HONORAIRES SACC :				
- Acomptes sur dividendes (2)	5 000			
Sous-total	5 000	5%	-	
Total	105 000	100%	85 000	100%

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

(2) dont 5 000 € pour Flex Park

20. Engagements hors bilan

20.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'€)</i>	Suretés réelles (hypothèques) au 31/12/18	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	95 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés		
- Hypothèques	206 294	126 183
- Immeubles non livrés		

* *Capital restant dû des emprunts*

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

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

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

20.2 Autres engagements donnés

INEA

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

Promesse de vente

- ✓ Signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Wel'Com » situé à Saint Herblain (44), pour un montant de 20.697 milliers d'euros.

SCI PA

- Néant

SCI ALPHA

- Néant

FLEX PARK

Promesse de vente

- ✓ Signature le 4 octobre 2018, d'une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement avec la SCCV INNOVSPACE ROMAINVILLE portant sur un immeuble à usage d'activité, situé sur la commune de ROMAINVILLE (93230), Chemin Latéral. Le montant de la vente s'élève à 9.467 milliers d'euros.
- ✓ Signature le 27 mars 2018, d'une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement avec la SCCV INNOVSPACE TAVERNY portant sur un immeuble à usage d'activité, situé sur la commune de TAVERNY (95150), 2 rue Marie Sklodowska. Le montant de la vente s'élève à 6.475 milliers d'euros.

20.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

<u>Sociétés</u>	<u>Actifs</u>	<u>Hypothèque</u> <u>En cours</u> <u>(k€)</u>
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet - Atrium C	1 277
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes - Sergent Traire	622

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

20.4 Engagements reçus

- ✓ 54 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2018 liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- ✓ Promesse de vente du lot 9 de Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros.
- ✓ Promesse de vente de l'immeuble Aix Victoire pour un montant de 3170 milliers d'euros.

21. Information relative aux parties liées

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

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

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

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 77 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 71 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'est versée aux administrateurs et aux dirigeants sur le semestre.

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

22. Événement post clôture

- Néant

10.4.5 Commentaires sur l'exercice

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

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

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

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

La Société poursuit sa dynamique de croissance avec une augmentation de 100 millions d'euros de patrimoine pour la 2^{ème} année consécutive.

2. Investissements

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

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

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

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 10 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent pour l'essentiel sur des immeubles de bureaux neufs à construire, dont les dates de livraison s'étalent jusqu'à mi 2020. Au total, ce sont près de 118 millions d'euros de nouveaux engagements qui ont été pris par Foncière INEA en 2018.

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

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

Expertise du Patrimoine et ANR

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

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

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

Actif net réévalué

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Investissements en cours de réalisation

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

Livraisons 2019

- l'immeuble de bureaux « Silk » de 3 294 m², situé à Lyon dans le quartier « Carré de Soie », est livré début 2019 ;
- l'immeuble d'activité « Innovespace » à Taverny acquit par la filiale Flex Park et livré en février 2019 ;
- deux immeubles d'activités de 2 236 m² à Saint Jean d'Ilac près de Bordeaux, également développés sur un terrain appartenant à Foncière INEA ; ces deux bâtiments, réalisés pour un locataire unique, viendront compléter les deux immeubles déjà présents sur le site ;
- L'immeuble de bureaux « Hubsid » de 3 703 m² situé à Vitrolles à proximité de l'aéroport de Marignane ;
- l'ensemble Wooden Park, composé de trois immeubles de bureaux en structure bois massif d'une surface totale de 6 019 m² situés à Mérignac ;
- deux immeubles de bureaux de 6 290 m² à Nantes (« Nantil Extension »), développés sur un terrain appartenant déjà à Foncière INEA sur l'île de Nantes ;
- l'immeuble de bureaux « Take-Off », d'une surface de 6 760 m² situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, a été acquis auprès du promoteur ICADE ;
- Un actif d'activité de type « Innovespace » de 5 099 m² situé à Romainville et acquis par la filiale Flex Park.

Livraisons 2020

- Un immeuble de bureaux « Le Vision » de 5 235 m² à Strasbourg dans le quartier de Wacken.
- Un ensemble de 3 bâtiments de bureaux « La Dargoire » totalisant 4 750 m², il est situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon ;
- Un immeuble de bureaux « Hyperion » d'une surface de 3 665 m² situé à proximité de la gare St Jean à Bordeaux ;
- un immeuble de bureaux en structure bois massif de 2 640 m², situé sur le site de l'Ensoleillée à Aix-en-Provence. Acquis auprès de Nexity Ywood, cet actif viendra compléter le programme de 5 bâtiments en structure bois massif déjà en exploitation depuis 2013-2014 ;
- deux bâtiments de bureaux d'une surface locative totale de 8 403 m² situé à St Herblain, secteur tertiaire prime de l'agglomération nantaise
- enfin un ensemble de deux immeubles de bureaux à structure bois massif, offrant une surface locative totale de 6 342 m², sera prochainement acquis à Toulouse dans le quartier de Bas so Cambo.

3. Commentaires sur les résultats consolidés

3.1 Bilan

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

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

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

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

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

3.2 Compte de résultat

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018 s'élève à 38,4 millions d'euros, marquant une progression de 15 % par rapport à 2017 (33,5 millions d'euros).

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

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

■

3.3 Engagement hors bilan

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

3.4 Analyses

3.4.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Les risques pouvant avoir un impact significatif sur les résultats sont mentionnés au paragraphe 10.4 de la présente Note d'Opération ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2018. Il y est fait renvoi exprès.

3.4.2 Analyse de l'activité

La Société bénéficie de l'attractivité et de la bonne tenue de l'immobilier de bureaux en régions, dans lequel elle investit avec succès depuis une dizaine d'années. Elle a signé en 2018 74 baux représentant près de 44.000 m².

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

3.4.3 Analyse de la rentabilité

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

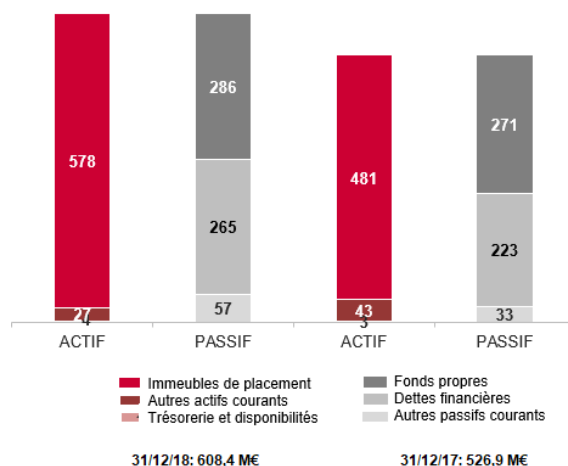
La prise de valeur du patrimoine en 2018 est équivalente à celle constatée en 2017 et confirme la tendance de marché favorable aux Régions observée depuis deux ans.

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

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

3.4.4 Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière saine qu'elle considère adaptée à ses objectifs et qui lui permet notamment d'investir.



Foncière INEA maîtrise son endettement et respecte les différents covenants de ses prêts bancaires, à savoir :

	Covenants	31/12/2018
Ratio d'endettement financier (LTV) (1)	< 55%	50,5%
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) (2)	>1,2	1,4
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) (3)	>2,0	3,7

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

Endettement bancaire

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

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

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

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

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

4. Commentaires sur les résultats sociaux

4.1 Bilan

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

4.2 Compte de résultat

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

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

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

4.3 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2018 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

4.4 Activités en matière de recherche et développement

Rappelons que :

- en conformité avec l'article L. 232-1 du Code de commerce, la société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2018 (son activité consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers) ne s'y prêtant pas ;
- la Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité (elle est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité).

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

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

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

5. Activités des Filiales et participations/ Absence de succursale

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

- SCI PA et SCI Alpha 11 Marbeuf : des structures *ad hoc* mono-détentrices, à l'origine, d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha reste détentrices 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 « Filiales et participations » des notes annexes aux comptes annuels 2018.

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

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

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

Néant.

5.1 Filiales et Participations

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

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

Les éléments chiffrés (notamment montant des capitaux propres, quote-part de capital détenue, chiffre d'affaires hors taxes et résultat) relatifs aux filiales et également aux participations de Foncière INEA sont communiqués sous la note 3 « Engagements financiers et autres informations » des notes annexes aux comptes annuels 2018.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » (paragraphe 2.1.3) des notes annexes aux états financiers consolidés 2018 et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes. 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.

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

7. Dividendes

7.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

	i) Nombre de dividendes (1)	
--	-----------------------------	--

ii)	Exercices	iii)	Dividendes	iv)	composant le	v)	Nominal
vi)	2017	vii)	11.986.516	viii)		ix)	
x)	2016	xi)	10.397.115	xii)		xiii)	
xiv)	2015	xv)	8 189 801 €	xvi)	4 963 516	xvii)	4,39

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

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

7.2 Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2018, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2019 au titre de l'exercice 2018) et au moins 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2020 au titre de l'exercice 2018). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA.

La loi de finances rectificative pour 2017 du 1er décembre 2017 n°2017-1640 prévoyait en son article premier la mise en place de deux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés applicables aux exercices clos entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018.

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

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

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

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

7.3 Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2018 d'un montant de 7 652 848,84 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 51 404,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2018 à 77 874 618,82 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 5 863 557,20 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros, formerait un résultat distribuable de 13 567 810,04 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 13 567 810,04 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 382 642,44 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 704 252,84 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 13 185 167,60 euros,
- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 13 185 167,60 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 321 610,40 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 5 863 557,20 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

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

Il est précisé que :

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

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

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

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

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

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

- pour les personnes physiques résidentes de France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la société (1,22 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans abattement préalable en vertu de l'article 158,3,3, b bis du CGI ;
- pour les personnes physiques résidentes de France, les revenus imposables distribués et payés en 2019, qui ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action), seront soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % étant précisé que le contribuable pourra opter dans sa déclaration de revenus déposée, l'année suivant la perception des dividendes, pour l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sous déduction préalable d'un abattement de 40 % en vertu de l'article 158,3,2 du CGI.
Aussi, aucune partie des revenus imposables distribués et payés en 2018 n'ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la société (0 euro par action).

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

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il est précisé que les modalités d'imposition dépendent de leur lieu de résidence et de l'existence éventuelle d'une convention fiscale conclue

entre la France et leur Etat de résidence, qui pourraient prévoir des dispositions en matière d'impôt sur le revenu et d'élimination de la double imposition.

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

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

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

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve aux organes de direction (Président-Directeur général, Directeur général délégué et Administrateurs) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

8. Evolution prévisible et perspectives

i. Evolution prévisible de la situation de la Société

La Société exerce ses activités dans un secteur (patrimoine tertiaire) offrant un avenir dégagé. L'évolution de la Société dont la stratégie consiste à multiplier ses acquisitions d'immeubles de bureaux neufs, porteurs des meilleurs labels d'innovation environnementale, dans les grandes métropoles régionales françaises, s'annonce favorable à l'accroissement de son niveau de rentabilité.

ii. Perspectives

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

iii. Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société

À la connaissance de la Société et à la date du présent document, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de Foncière INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2018.

Paris, le 20 juin 2018

Signature de deux nouveaux baux au Luminis, à Saint-Étienne.

Foncière INEA annonce la signature de deux nouveaux baux au Luminis, à Saint-Étienne (Loire). Le premier, avec le distributeur d'électricité ENEDIS, filiale d'EDF, complète une première implantation de taille dans l'immeuble ; le second, avec la société EP MECA, spécialisée dans la conception et la réalisation de machines spéciales, porte sur un plateau entier de 980 m². Les deux transactions ont été conclues par l'intermédiaire de l'agence locale GIT Immobilier, le spécialiste du marché tertiaire de Saint-Étienne.

Si EP MECA a choisi d'installer une extension de son bureau d'études au Luminis, c'est en raison notamment de « *la position centrale de cet immeuble, au cœur du quartier d'affaires de Châteaureux. Un atout indéniable* », selon Emmanuel Pich, PDG de la société. C'est aussi parce que « *le Luminis est un bâtiment moderne et novateur dans son architecture. Or nous plaçons l'innovation industrielle au cœur de nos préoccupations, l'immeuble est en adéquation avec notre image. Enfin, nous avons eu la proposition d'un plateau de près de 1 000 m², facilement aménageable et correspondant à nos besoins* ».

« *Nous sommes très heureux d'accueillir EP MECA et ENEDIS au Luminis. Ils ont pour voisins Saint-Étienne Métropole, le comité d'entreprise de la SNCF, divers services de l'État et la BPI, déclare Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de Foncière INEA. Le Luminis, avec sa façade jaune et son porte-à-faux, véritable prouesse architecturale signée Manuelle Gautrand, est une opération tertiaire emblématique, idéalement située et qui symbolise le renouveau et le dynamisme de Saint-Étienne.* »

Paris, le 18 septembre 2018

Renforcement de family offices et des dirigeants fondateurs au sein du capital de Foncière INEA

Foncière INEA annonce que ses dirigeants fondateurs ainsi que trois family offices actuellement actionnaires ont respectivement conclu des accords avec MM Puccini en vue du rachat de l'intégralité de sa participation dans Foncière INEA.

Les familles Picciotto et Fournier, entrées au capital de Foncière INEA en 2014, ont conclu un accord avec MM Puccini pour que leurs sociétés respectives Banoka S.à r.l et Fedora SA, agissant de concert vis-à-vis de Foncière INEA, rachètent respectivement 311.392 et 228.082 actions.

La famille Toulouse, actionnaire historique de Foncière INEA via les sociétés civiles MAT, CET, FRT et FAT qu'elle contrôle et qui agissent de concert vis-à-vis de Foncière INEA, acquiert 21.040 actions auprès de MM Puccini.

Enfin les dirigeants Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, respectivement Président-directeur général et directeur général délégué de Foncière INEA et actionnaires historiques au travers de leur société GEST, se portent acquéreurs via la société GEST INVEST qu'ils contrôlent, de 521.915 actions détenues jusqu'ici par MM Puccini.

A l'issue de ces transactions, le nombre total de droits de vote théoriques ⁽¹⁾ de la Société ressortira à 9.043.811, pour un nombre d'actions inchangé de 5.993.258. Ainsi :

- les dirigeants fondateurs, via leurs sociétés GEST et GEST INVEST agissant de concert, posséderont 18,34 % du capital et 17,66 % des droits de vote de Foncière INEA ;
- les sociétés Banoka S.à r.l et Fedora SA, agissant de concert, détiendront respectivement 17,24 % et 12,63 % du capital et 17,37 % et 12,29 % des droits de vote de Foncière INEA ;
- et la famille Toulouse, via ses sociétés MAT, CET, FRT et FAT agissant de concert, possèdera 1,45 % du capital et 1,69 % des droits de vote de Foncière INEA.

Il est précisé, en tant que de besoin, qu'aucun seuil susceptible d'entraîner le dépôt d'une offre publique obligatoire ne sera donc franchi à l'occasion de ces opérations.

Ces transactions ont été conclues au prix de 38,00 € par action et devraient être réalisées au plus tard le 20 septembre 2018.

Philippe Rosio, Président-directeur général de Foncière INEA commente : « *La montée au capital des dirigeants et de family offices présents de longue date se fait dans un contexte porteur pour Foncière INEA,*

qui affiche de très bons résultats financiers et progresse rapidement vers la réalisation de ses objectifs de taille et de rentabilité. Ce renforcement s'est fait à la faveur du retrait d'un actionnaire institutionnel qui a contribué au cours des années passées au développement de la Société et que nous ne pouvons que remercier.

»

⁽¹⁾ Nombre de droits de vote incluant les actions auto-détenues privées de droits de vote et sans tenir compte du fait que le droit de vote double stipulé à l'article 15 des statuts de Foncière INEA est combiné à un plafonnement des droits de vote fixé à 20% pour un même actionnaire.

Paris, le 7 novembre 2018

Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social

En application de l'article L.233-8 II du Code de Commerce et de l'article 223-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), la Société Foncière INEA dont les actions sont cotées sur le marché Euronext Paris Compartiment B informe ses actionnaires qu'à la date du 1^{er} novembre 2018 (avant bourse) :

- le nombre total d'actions composant le capital social de la société ressort à 5.993.258
- le nombre total de droits de vote théoriques ⁽¹⁾ ressort à 9.017.527
- le nombre total de droits de vote exerçables ⁽²⁾ ressort à 8.984.177

⁽¹⁾ Nombre de droits de vote incluant les actions auto-détenues privées de droits de vote et sans tenir compte du fait que le droit de vote double stipulé à l'article 15 des statuts de Foncière INEA est combiné à un plafonnement des droits de vote fixé à 20% pour un même actionnaire.

⁽²⁾ Nombre de droits de vote déduction faite des actions auto-détenues privées de droits de vote et compte-tenu du fait que le droit de vote double stipulé à l'article 15 des statuts de Foncière INEA est combiné à un plafonnement des droits de vote fixé à 20% pour un même actionnaire.

Paris, le 19 décembre 2018

Foncière INEA acquiert l'immeuble Le Presqu'île à Grenoble

4 354 m2 de bureaux dans le quartier innovant de la presqu'île Bouchayer-Viallet

Foncière INEA annonce l'acquisition du Presqu'île, un immeuble de bureaux situé dans le quartier innovant de la presqu'île Bouchayer-Viallet à Grenoble. Il s'agit de son premier investissement dans le chef-lieu de l'Isère. Répondant à la RT 2012 moins 20 %, cet ouvrage de 4 354 m2 en R+6, avec 111 places de stationnement, a été achevé en décembre 2018. Il sera certifié BREEAM In-Use Construction niveau Very good.

Le Presqu'île est loué en totalité à Econocom, via un bail de sept ans fermes. Spécialisée dans les services liés à la transformation numérique, cette entreprise européenne est déjà locataire de Foncière INEA à Lille, dans l'immeuble Les Gradins.

Le Presqu'île est stratégiquement bien localisé dans un nouveau quartier grenoblois en cours de développement : l'ambition de la Ville est de réaliser au confluent de l'Isère et du Drac un quartier alliant qualité de vie, performance économique et dynamisme universitaire et scientifique. À proximité de l'immeuble sont implantés Schneider Electric, le Crédit Agricole et EDF.

Pour Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de Foncière INEA, « *le Presqu'île est un actif de grande qualité. Avec une forte visibilité et très bien desservi sur le plan routier, cet ouvrage est entièrement loué dès sa livraison à un acteur de premier plan. Ce qui signifie qu'avec cette acquisition, nous nous exposons de manière sécurisée dans une ville importante où nous n'étions pas présents* ».

Paris, le 31 décembre 2018

Bilan semestriel du contrat de liquidité & nombre d'actions et de droits de vote au 31/12/18

Au titre du contrat de liquidité confié par la société FONCIERE INEA à Rothschild Martin Maurel, à la date du 31 décembre 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 35 210 titres Foncière INEA
- 401 766 €

Il est rappelé qu'au 30 juin 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 27 890 titres Foncière INEA
- 690 832 €

Par ailleurs, en application de l'article L.233-8 II du Code de Commerce et de l'article 223-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), la Société Foncière INEA dont les actions sont cotées sur le marché Euronext Paris Compartiment B informe ses actionnaires qu'au 31 décembre 2018 (après bourse) :

– le nombre total d'actions composant le capital social de la société ressort à 5.993.258

– le nombre total de droits de vote théoriques ⁽¹⁾ ressort à 9.369.892

– le nombre total de droits de vote exerçables ⁽²⁾ ressort à 9.334.682

⁽¹⁾ Nombre de droits de vote incluant les actions auto-détenues privées de droits de vote et sans tenir compte du fait que le droit de vote double stipulé à l'article 15 des statuts de Foncière INEA est combiné à un plafonnement des droits de vote fixé à 20% pour un même actionnaire.

⁽²⁾ Nombre de droits de vote déduction faite des actions auto-détenues privées de droits de vote et compte-tenu du fait que le droit de vote double stipulé à l'article 15 des statuts de Foncière INEA est combiné à un plafonnement des droits de vote fixé à 20% pour un même actionnaire.

Paris, le 14 février 2019

Forte croissance du chiffre d'affaires en 2018 : +15% à 38,4 millions d'euros

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier de bureaux neufs en régions, présente aujourd'hui son chiffre d'affaires consolidé pour l'exercice 2018, clos au 31 décembre.

Sur l'exercice 2018, le chiffre d'affaires s'établit à 38,4 M€ en hausse de près de 15% par rapport à 2017 (33,5 M€).

<i>En M€</i>	2018	2017	<i>Variation (%)</i>
1 ^{er} trimestre	8,9	8,3	+8%
2 ^{ème} trimestre	9,2	8,4	+10%
3 ^{ème} trimestre	10,0	8,1	+23%
4 ^{ème} trimestre	10,3	8,7	+18%
Chiffre d'affaires consolidé (IFRS)	38,4	33,5	+15%

Le chiffre d'affaires 2018 (+15%) est de nouveau porté par la dynamique d'accélération de la croissance du patrimoine dans laquelle Foncière INEA est engagée depuis l'annonce de son objectif d'atteinte du milliard d'euros en portefeuille à horizon 2021.

En 2018, les revenus locatifs ont bénéficié de la pleine contribution de 4 immeubles livrés au dernier trimestre 2017 (Marseille Angle, Enora Park, Montpellier Odysseum, Toulouse l'Eclat) et de l'entrée en exploitation au cours de l'exercice de 7 nouveaux immeubles offrant une surface locative totale de près de 25.000 m².

Immeuble	Mise en exploitation	Surface (m²)	Prix d'acquisition (M€)
Monticelli – Marseille	Février 2018	2 586	7,8
N2 Office – Bordeaux	Juin 2018	4 902	14,8
ARS – Nancy	Juin 2018	4 357	8,4
Portes du Rhône – Lyon	Juin 2018	4 136	10,5
Limonest – Lyon	Juin 2018	2 583	4,1
Wooden Park – Schiltigheim	Octobre 2018	1 658	3,9
Presqu'île – Grenoble	Décembre 2018	4 354	11,5
TOTAL		24 576	61,0

À périmètre constant hors effet des tombées de garanties locatives, le chiffre d'affaires affiche une progression de 1,9% sur 12 mois.

L'activité locative a été soutenue, avec 44.000 m² de nouveaux bureaux, notamment sur les immeubles entrés en portefeuille au cours de l'année. Le taux d'occupation s'est ainsi amélioré pour s'établir à 91,1% au 31 décembre 2018 (contre 90,4% douze mois plus tôt).

Paris, le 7 mars 2019

Foncière INEA acquiert le WELL'COM à Saint-Herblain (44)

8 400 m2 de bureaux dans l'un des principaux marchés tertiaires de l'agglomération nantaise

Foncière INEA annonce l'acquisition, auprès d'Eiffage Immobilier, du WELL'COM à Saint-Herblain, dans l'agglomération nantaise. Cet ensemble immobilier est composé de deux bâtiments totalisant 8 403 m² en R+5, avec 141 emplacements de parking en sous-sol. Il s'agit d'une VEFA, la livraison étant prévue fin 2020.

Par cette acquisition, Foncière INEA réaffirme son engagement en faveur d'un immobilier durable et performant en région : le WELL'COM sera certifié BREEAM Construction niveau Very Good et respectera la RT 2012. Il dispose de terrasses et mezzanine de type loft au dernier étage, pour le plus grand confort des futurs occupants.

Autre atout : le WELL'COM est stratégiquement bien placé, dans la zone Atlantis de Saint-Herblain, l'un des principaux marchés tertiaires de l'agglomération nantaise. « *Atlantis est une zone au carrefour du périphérique et de l'axe Nantes/Saint-Nazaire/Vannes, donc très bien située. L'aéroport Nantes Atlantique est à dix minutes, tout comme le centre-ville de Nantes, et la gare TGV à un quart d'heure. La zone est très bien desservie par les transports en commun* », indique Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de Foncière INEA, qui ajoute : « *Le volume du WELL'COM correspond aux attentes du marché et en particulier des grands utilisateurs, mais il est divisible en fonction de la demande. Avec ce programme, et après le Cambridge et le Nantil, nous renforçons notre implantation à Nantes, qui est la troisième métropole française en termes de croissance d'emplois depuis 2007. Près de 110 000 m² y ont été placés en 2018, dont plus de la moitié en périphérie, qui inclut Saint-Herblain. Nantes joue aujourd'hui dans la cour des grandes métropoles en matière de volumes placés.* »

La transaction a été réalisée par Blot Entreprise.

Paris, le 19 mars 2019

Résultats 2018

Croissance de 15% du patrimoine (+100 M€)

Hausse de 6% de l'actif net réévalué droits compris (53,2€)

Dividende proposé de 2,20 €/action (+10%)

Foncière INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste des bureaux neufs en Régions, annonce ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2018¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 15 mars 2019.

<i>EPRA</i> ² en K€	2018	2017	Δ
Chiffre d'affaires	38 439	33 498	+15%
EBIT	24 014	21 312	+13%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	23 427	20 547	+14%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	11 307	11 372	
Résultat opérationnel net	34 735	31 919	+9%
Résultat net	27 014	26 496	+2%
<hr/>			
Résultat net récurrent EPRA ³	15 070	15 138	
Cash-Flow Courant ⁴	20 439	16 768	+22%

Après un excellent exercice 2017, Foncière INEA consolide en 2018 sa performance en affichant un résultat net de plus de 27 M€

Trois engagements majeurs de Foncière INEA transparaissent dans les résultats 2018 :

- la poursuite de la dynamique d'investissement créatrice de valeur,
- le recentrage du patrimoine sur la typologie des bureaux neufs,
- le financement du pipeline des opérations en cours de construction.

Un patrimoine en hausse de 15%

Au cours de l'année 2018, Foncière INEA a poursuivi ses investissements principalement sur des acquisitions en VEFA dont les livraisons s'étaleront entre 2019 et 2021, pour un volume d'engagement total de 118 M€

En parallèle, 90% du portefeuille qui avait été constitué aux côtés de Foncière de Bagan depuis 2010 sur la typologie des bureaux à rénover en Régions a été cédé à fin 2018. Cette cession permet à la fois de concrétiser les plus-values constituées et de recentrer le profil de Foncière INEA sur la typologie des bureaux neufs en Régions.

Fin 2018, la valeur du patrimoine de Foncière INEA s'établit ainsi à 754 M€ (droits compris), en croissance de 15% sur 12 mois.

Ces actifs immobiliers sont composés d'immeubles neufs (80% ont moins de 10 ans), essentiellement à usage de bureaux, situés dans les principales métropoles régionales (83% du parc est situé dans les 8 premières villes régionales). D'une surface locative totale de plus de 340.000 m², ce patrimoine offre un rendement potentiel moyen de 7,2%.

¹ Les comptes présentés en normes EPRA ont été audités ; le rapport d'audit relatif à la certification a été émis le 18 mars 2019.

² European Public Real Estate Association

³ Ebit + frais financiers nets + impôts - exceptionnel

⁴ Résultat net social + amortissements – résultat de cessions

Des agrégats opérationnels en forte croissance

L'entrée en exploitation de 7 nouveaux immeubles au cours de l'exercice 2018, représentant une valeur d'acquisition de 61 M€ et près de 25.000 m² de surface locative, explique la croissance des agrégats d'exploitation, du chiffre d'affaires (+15%) à l'EBIT (+13%).

L'élargissement de la base locative, grâce à la mise en loyer de ces nouveaux immeubles et à une activité commerciale soutenue sur le patrimoine existant, a permis au taux d'occupation du portefeuille de continuer à s'améliorer, en s'établissant à 91,1% à fin 2018. La vacance s'est ainsi résorbée de 40% depuis fin 2014.

Il est à noter que la commercialisation des 180 M€ d'actifs à livrer entre 2019 et 2021 est elle aussi prometteuse.

120 M€ de nouvelles ressources financières levées en 2018

Afin de sécuriser le pipeline des opérations en cours de construction, Foncière INEA a émis en février 2018 un emprunt labélisé « Green » sous la forme d'un Euro PP d'un montant de 100 M€. De plus, la Société a rehaussé son principal crédit corporate long terme de 80 à 100 M€.

Le coût de portage de ces nouvelles ressources a engendré un surcoût de l'ordre d'un million d'euros, qui a pesé sur les charges financières (+43%) et a minoré la progression du résultat net et du résultat net récurrent. Retraité de ce surcoût ponctuel, le résultat net récurrent de la société aurait progressé de 12,2%.

Le profil de ces nouveaux financements a permis d'abaisser encore la part des emprunts hypothécaires amortissables à 36% (contre 56% il y a 12 mois).

La dette globale a une maturité de 4,5 ans et son coût reste maîtrisé (2,53%, et 1,87% hors emprunts obligataires). Elle est couverte à 79% contre le risque de hausse des taux d'intérêt.

Les covenants bancaires sont respectés au 31 décembre 2018 :

	31.12.18	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	50,5%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	3,7	>2,0

Il est précisé que Foncière INEA se donne pour objectif à compter de l'exercice 2019 de maintenir un niveau de LTV inférieur ou égal à 50%.

Hausse de 6% de l'Actif Net Réévalué droits compris

Foncière INEA enregistre une création de valeur significative sur l'exercice 2018, comparable à celle constatée l'an dernier (11,3 M€). Cette prise de valeur du portefeuille vient confirmer l'attractivité des marchés régionaux et la qualité des immeubles acquis.

Il est à noter que, conformément aux règles que se fixe la Société, les immeubles du pipeline dont la date de livraison prévisionnelle est postérieure à juin 2019 n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV EPRA) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles bénéficie de cette appréciation du patrimoine et s'établit à 317 M€.

Ramené par action, il s'établit à 53,2 € en progression de près de 6% pour la deuxième année consécutive.

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

(1) Nombre d'actions ordinaires - actions détenues en propre

Le cours de bourse termine l'année 2018 à 39,60 € un niveau qui a surperformé l'EPRA France de 22%. La performance boursière 2018 (dividende réinvesti) s'affiche à près de 4%.

Au 31 décembre 2018, la décote du cours de bourse par rapport à l'actif net réévalué hors droits est de 18%.

Hausse du dividende (+10%)

Le cash-flow courant généré en 2018 est en forte augmentation (+22%), porté par les dividendes issus des cessions réalisées par Foncière de Bagan (4,6 M€).

Foncière INEA a décidé à l'aune de ces résultats de proposer pour la deuxième année consécutive un dividende en forte hausse. Elle soumettra ainsi au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale un dividende de 2,20 €/action (+10% par rapport à 2017).

Sur la base du cours au 18 mars 2019 (39,70 €), le rendement sera ainsi de 5,5%.

Perspectives

Le résultat net récurrent des exercices 2019 comme 2020 devrait être en phase avec l'objectif annoncé (15% de croissance en moyenne sur la période 2018-2021) compte tenu des livraisons d'immeubles attendues. Pour maintenir la dynamique au-delà de cet horizon, Foncière INEA annonce ce jour le lancement d'une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant brut maximum d'environ 125 M€ et dont les engagements de souscription représentent environ 100 M€.

Philippe Rosio commente : « Cette augmentation de capital marque une étape clef pour le développement de Foncière INEA, qui succède naturellement à la levée de 200 M€ de ressources nouvelles via la souscription d'un crédit corporate en 2017 et l'émission d'un Green Bond en février 2018. Cette opération se réalise dans un contexte favorable pour le marché des bureaux en Régions. Elle conforte la Société dans la réalisation de son objectif de taille, à savoir un portefeuille d'un milliard d'euros d'ici fin 2021. La création de valeur attendue sur la croissance embarquée de la Société devrait permettre d'absorber rapidement la dilution qui résultera de cette opération. »

ANNEXES

Foncière INEA publie le détail des APM (*Alternative Performance Measures*) qu'elle juge pertinents au regard de son activité et des pratiques de place.

Résultat net récurrent EPRA :

<i>k€</i>	2018
Résultat net part du groupe	27 014
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(11 307)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	586
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	47
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	(1 270)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	15 070
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>0%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	5 958 048
Résultat net récurrent EPRA / action	2,53 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>-2%</i>

Les opérations de cessions sur le périmètre des co-entreprises font partie depuis 2017 de l'activité courante et ne sont donc plus retraitées dans le calcul du RNR EPRA.

Le RNR de l'exercice 2017 présenté dans ce communiqué est ainsi corrigé de +288 k€ (ligne (ix)) et s'établit à 15.138 k€ (contre 14.850 k€ présenté au 31 décembre 2017).

Tableau de passage :

<i>k€</i>	2017
Résultat net récurrent au 31/12/17 (présenté en février 2018)	14 850
Réintégration des plus-values de cessions réalisées sur le périmètre des co-entreprises	288
Résultat net récurrent au 31/12/17 retraité	15 138

Loan-To-Value :

<i>k€</i>	31/12/18
Immeubles de placement (1)	578 000
Participations entreprises associées	8 866
Autres actifs financiers	7 500
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	594 366
Capital restant dû des financements (2)	303 709
- Trésorerie disponible (3)	(3 439)
Endettement net	300 270
LTV (loan-to-value)	50,5%

(1) intégrant les actifs non courants destinés à être cédés

(2) voir note 14 de l'annexe aux comptes consolidés du 31/12/18

(3) trésorerie et équivalents de trésorerie diminués des concours bancaires courants

Actif Net Réévalué (NNNAV EPRA) :

<i>k€</i>	31/12/18
Capitaux propres EPRA*	286 394
Boni / mali sur la dette financière	306
Estimation des droits de mutation et frais	30 331
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	317 032
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 958 048
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	+5,8%
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	53,2 €
<i>Evolution du NNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	+6,0%

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

Cash-flow courant :

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

Constatant que cet agrégat ne figure plus parmi les APM de place, Foncière INEA a décidé de ne plus le publier à compter de l'exercice 2019.