



Document d'enregistrement universel 2019
Incluant le rapport financier annuel



Sommaire

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT	3
-------------------------	---

CAHIER STRATÉGIQUE	4
--------------------	---

1	PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS	19
----------	---	-----------

1.1	Le Marché de l'immobilier d'entreprises en régions	20
1.2	Objectifs et stratégie	24
1.3	Description des activités	25

2	FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE	31
----------	--	-----------

2.1	Synthèse des principaux risques	32
2.2	Gestion des risques	33
2.3	Gouvernance des risques	39

3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	43
----------	---------------------------------	-----------

3.1	Présentation de la gouvernance	44
3.2	Rémunérations et avantages	59



4	PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	69
----------	-------------------------------------	-----------

4.1	Présentation de la stratégie et démarche RSE	70
4.2	Être acteur de l'immobilier de bureaux durable en régions	71
4.3	Proposer des solutions durables et responsables pour répondre aux besoins des locataires	79
4.4	Fédérer ses partenaires autour de sa démarche RSE	81
4.5	Méthodologie	84

5	COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE	87
----------	-----------------------------------	-----------

5.1	Analyse des comptes consolidés de l'exercice	88
5.2	Evolution et Perspectives	91
5.3	Analyse des comptes sociaux	92
5.4	Activité des filiales et des participations	93
5.5	Délais de paiement des fournisseurs et des clients	94

6	ÉTATS FINANCIERS	97
----------	-------------------------	-----------

6.1	Comptes consolidés 	98
6.2	Comptes sociaux 	141
6.3	Résultat des 5 derniers exercices	163

7	CAPITAL ET ACTIONNARIAT	165
----------	--------------------------------	------------

7.1	Actionnariat	166
7.2	Données boursières	171
7.3	Communication avec les actionnaires	172
7.4	Dividendes	173
7.5	Informations sur le capital social	175

8	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	185
----------	---------------------------	------------

8.1	Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale Extraordinaire) à l'Assemblée générale mixte du 10 juin 2020	186
8.2	Synthèse du texte des résolutions numéros 23 à 33 relevant des conditions d'une Assemblée générale Extraordinaire	187
8.3	Ordre du jour	189
8.4	Texte des résolutions	191
8.5	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	209

9	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	213
----------	-------------------------------------	------------

9.1	Renseignements sur la Société	214
9.2	Contrats importants	215
9.3	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	216
9.4	Contrôleurs légaux des comptes	218
9.5	Documents accessibles au public	218
9.6	Responsable du Document d'enregistrement universel	219
9.7	Table de concordance du document d'enregistrement universel	219
9.8	Table de concordance avec les informations requises pour le rapport financier annuel et le rapport de gestion issu du Code de commerce	222
9.9	Table de concordance thématique	224



Document d'enregistrement universel 2019

Intégrant le rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 31/03/2020 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

PROFIL

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 121 679 811,01 euros (au 31/12/2019)

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

420 580 508 RCS Nanterre

Foncière INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) leader sur le marché des bureaux neufs dans les principales métropoles régionales françaises.

Elle est cotée au compartiment B de Nyse Euronext qui correspond aux sociétés ayant une capitalisation boursière comprise entre 150 millions d'euros et 1 milliard d'euros.


Au 31 décembre 2019, la capitalisation boursière de Foncière INEA ressort à 346 millions d'euros, sachant que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 72 sites immobiliers neufs ou récents situés à 89 % en régions, au sein des principales métropoles.

Le présent Document d'enregistrement universel est disponible sans frais sur simple demande auprès de Foncière INEA à l'adresse de son siège administratif sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris et peut être consulté sur le site internet de la Société <http://www.fonciere-inea.com> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et annuels 2018 figurent respectivement aux pages 71 et 115 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 110 et 135) du Document de référence de l'exercice 2018 déposé auprès de l'AMF le 15 avril 2019, sous le numéro D19-0334

- les comptes consolidés et annuels 2017 figurent respectivement aux pages 71 et 109 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 106 et 129) du Document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'AMF le 29 mars 2018, sous le numéro D18-0215

Les éléments du rapport financier annuel sont clairement identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme 



Le message du Président

« La dynamique de métropolisation de l'économie, le développement par les collectivités de nouveaux quartiers d'affaires et la demande d'immeubles neufs ont constitué en 2019 les fondamentaux du marché de bureaux en régions. Ces tendances devraient perdurer dans les prochaines années, soutenues par les besoins croissants des entreprises de modernisation de leur immobilier.

La nouvelle dimension des marchés tertiaires en régions facilitera les développements futurs de bureaux neufs.

Pionnière sur ce marché, Foncière INEA consolide en 2019 sa position de leader sur le marché des bureaux neufs situés dans les grandes métropoles régionales.

La Société, en phase avec ses objectifs, ambitionne à présent de devenir une valeur verte. »

Philippe Rosio

Cahier stratégique

Ce cahier introductif au rapport annuel 2019 vise à présenter les fondamentaux de Foncière INEA.

En premier lieu, sa stratégie ainsi que le marché sur lequel elle évolue afin de créer de la valeur.

Ensuite, son mode de gouvernance et d'organisation, qui lui permet de maîtriser les risques et de délivrer la performance attendue.

Enfin, les dernières pages de ce cahier stratégique présentent de manière synthétique les performances 2019 et l'évolution du cours de Bourse de la Société.

Répartition du patrimoine bureaux de Foncière INEA

L'Éclat, Toulouse.



Lyon	18,9 %
Toulouse	15,1 %
Marseille-Aix	11,1 %
Nantes	10,4 %
Bordeaux	9,5 %
Lille	8,6 %
Montpellier	4,2 %
Rennes	3,8 %
Strasbourg	3,5 %
Nice	1,2 %

10 premières villes

86,3%

du patrimoine bureaux de Foncière INEA est situé dans les 10 premières métropoles régionales (en valeur).

Anticipation & innovation

L'évolution des marchés régionaux et la confirmation de la métropolisation de l'économie française donnent toute leur pertinence aux convictions de Foncière INEA.

Active depuis près de quinze ans sur le marché de l'immobilier de bureaux neufs en régions, Foncière INEA a constaté très tôt le potentiel de développement des principales villes régionales et perçu leurs besoins de renouvellement et de modernisation du parc immobilier. Avec la décentralisation, l'amélioration des infrastructures de transport, l'expansion des lignes TGV, la hausse des prix de l'immobilier parisien et l'essor du digital, ces grandes villes sont devenues au fil des années de plus en plus attrayantes pour les jeunes actifs en quête d'un meilleur cadre de vie ; elles ne cessent de se transformer et de croître.

Développement de nouvelles zones tertiaires

Les études se succèdent et confirment les unes après les autres l'attractivité des grandes métropoles. En août 2019, une enquête de Cadremploi révélait que 8 cadres parisiens sur 10 interrogés déclaraient envisager une mobilité régionale, dont 47 % disaient être certains de leur choix. Par ailleurs, selon une étude de HelloWork (premier trimestre 2019), les 13 plus grandes villes hexagonales*, regroupant 27 % de la population française, totalisaient à elles seules 42 % des offres d'emploi, confirmant ainsi la dynamique à l'œuvre en termes d'emploi. Si des diplômés migrent vers les métropoles régionales, c'est notamment parce que les postes proposés sont à la hauteur de leurs attentes. Preuve de cette attractivité : Bordeaux, par exemple, a enregistré entre 2011 et 2016 un solde migratoire positif (plus d'entrées sur le territoire que de sorties) de 1 % par an, soit la hausse la plus élevée parmi les métropoles régionales, à égalité avec Montpellier.**

Cette tendance conduit les collectivités locales à développer de nouvelles zones tertiaires – pour répondre aux besoins en m² supplémentaires – et de nouveaux quartiers, mixant logements, bureaux,

équipements publics et espaces verts. À l'instar des Bassins à Flot à Bordeaux ou de la Cartoucherie à Toulouse où Foncière INEA est présente, cela se traduit souvent par la constitution de zones péri-urbaines dont l'avenir est de devenir « partie intégrante » de la ville.

Accompagner le développement des territoires en créant de la valeur

Forte de ce constat, Foncière INEA mise sur la constitution, dans ces métropoles, d'un patrimoine neuf adapté aux nouveaux modes de travail (flex buildings, co-working, ou plus simplement espaces collaboratifs, modulables, connectés, accessibles) répondant aux exigences environnementales. À cet effet, elle n'hésite pas à prendre le risque de l'innovation au bénéfice de l'utilisateur final : elle a ainsi été le premier investisseur à se positionner, dès 2011, sur un site tertiaire en structure bois massif ; c'était à Aix-en-Provence où elle a acquis un premier ouvrage de ce type de 7 000 m². Elle reste à ce jour la première détentrice d'immeubles de bureaux en structure bois massif en France.

Aujourd'hui, Foncière INEA, désireuse d'accompagner le développement des territoires, dispose de plus de 70 sites tertiaires implantés dans les 10 principales métropoles régionales (voir page 4). Ses immeubles sont neufs (voir ci-contre), respectent les normes environnementales les plus récentes – 93 % respectent a minima la RT 2000 – et consomment nettement moins que la moyenne du parc français de bureaux, leur consommation ayant en outre baissé de 31 % depuis 2012. Ils sont la meilleure preuve de l'ambition de Foncière INEA : proposer dans les principales métropoles régionales des produits immobiliers de qualité, répondant aux exigences environnementales et sociales, et à même de se valoriser dans le temps pour soutenir la performance financière de la Société.

Foncière INEA en quelques chiffres



874 M€ en patrimoine



372 000 m² de surface locative



7 % de taux de rendement



80 % du patrimoine a moins de 10 ans



1^{er} propriétaire français d'immeubles de bureaux en structure bois massif : 40 000 m²



25 actions engagées dans le cadre d'une démarche RSE



Consommation énergétique inférieure de 25 % à la moyenne française

* Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Lille, Rouen, Strasbourg, Montpellier, Grenoble, Rennes et Nice.

** Rapport de l'INSEE sur la démographie des établissements publics de coopération intercommunale (janvier 2019), Sud-Ouest 16/1/2019.

Notre Modèle d'affaires

Des enjeux de marché bien identifiés

Croissance économique et démographique des grandes métropoles régionales
Nouvelles tendances sociales et sociétales : mode de travail, qualité de vie
Hausse des exigences environnementales (règlementation, attente des clients, etc.)

NOS RESSOURCES

Expertise de l'équipe et agilité organisationnelle

- Équipe expérimentée en immobilier et finance
- Gestion externalisée à la société Gest détenue par les 2 fondateurs associés :
 - Transparence de la rémunération
 - Alignement des intérêts actionnaires / gestionnaires
- Property management externalisé : réactivité, expertise, proximité

Un écosystème relationnel fort

- Présence en régions depuis presque **15 ans**
- Logique partenariale avec les promoteurs, agents, banques, prestataires...

Un patrimoine de qualité, neuf et performant

- Portefeuille : **874 M€**
 - dont 245 M€ projets à livrer d'ici fin 2021
- **85 %** bureaux
- **86 %** des bureaux localisés dans les 10 premières métropoles régionales
- **80 %** du parc bureaux < **10 ans**
- **93 %** du parc bureaux doté d'un label construction contraignant (≥ RT 2000)

Un profil financier solide

- Base locative solide : **72 %** des locataires ont un chiffre d'affaires > **100 M€**
- Un actionnariat diversifié et fidèle
- Sources de financement multiples : corporate, green bond, hypothécaire
- Maturité moyenne dette : 4,5 ans
- Optimisation de l'effet de levier permis par le rendement des actifs : guidance LTV < **50%**

Une démarche RSE engagée

- Une feuille de route RSE structurée autour de **9 engagements**
- Équipement des immeubles en capteurs de consommation d'énergie / eau
- Émission d'un Green bond de 100 M€ en 2018

NOTRE MISSION

Accompagner de manière responsable
le développement des principales
métropoles régionales

NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

DANS L'IMMOBILIER DE BUREAUX

DANS LES PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES

*Dynamique locative
Rendement attractif*

NEUFS

*Correspondant aux besoins des locataires
et aux nouvelles normes environnementales*

EN VEFA EN BLANC*

Création de valeur

3 PILIERS

ACQUÉRIR

GÉRER

VALORISER

Objectifs 2021

Patrimoine 1 milliard €
RNR + 15%/an moyenne sur 2018-2021

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

Performance économique et financière

- Revenus locatifs : **44 M€** (+ 14 %)
- Rendement locatif potentiel : **7 %**
- Résultat net : **41,4 M€** (x 4 en 4 ans)
- ANR droits compris : **432 M€** (+ 36 %)
- Dividende 2019 : **2,50 €/action** (+ 14 % / rendement 6 %)
- Taux d'occupation : **92,1 %**
- Valeur du patrimoine : **874 M€** (+ 57 % en 4 ans)

Impact environnemental

- **81 %** du parc de bureaux certifié (Breeam, HQE, E+C-, etc.)
- Consommation énergétique du parc de bureaux :
 - **Inférieure de 25 %** à la moyenne française (288 kWh/m² contre 382)
 - **Réduction de 31 %** de la consommation depuis 2012 (vs 19 % au niveau national)

Contribution au développement des grandes métropoles régionales

- Réponse aux **besoins en immobilier de bureaux neufs** des métropoles régionales pour leur expansion :
 - Création de nouveaux pôles tertiaires
 - Revalorisation d'espaces urbains
- **Impact positif sur l'emploi** grâce aux prestataires locaux (construction, gestion...)

Une offre immobilière pertinente au regard des nouveaux modes de vie et de travail

- Un immobilier adaptable aux différents modes d'occupation
- Accessible par les transports en commun
- Équipé de parkings vélos (**73 %**) et de bornes de recharge électrique (**40 %**)

PARTAGÉE AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Partenaires économiques

Promoteurs
Property managers
Experts / Brokers
Prestataires

Partenaires financiers

Actionnaires
Investisseurs
Banques
Analystes

Clients

Locataires
Occupants
Acquéreurs

Institutions

Collectivités locales
État
Organismes de contrôle

* Vente en état futur d'achèvement / Immeuble à commercialiser

« Nous ambitionnons de faire de Foncière INEA une “valeur verte”. »

PHILIPPE ROSIO, Président-Directeur général

Regards croisés



« Nous sommes sur un marché sain et porteur. »

ARLINE GAUJAL-KEMPLER,
Directrice générale déléguée

Tous les feux sont au vert en 2019

Quelles sont les tendances observées sur le marché de l'immobilier tertiaire en 2019 ?

Philippe Rosio — Au niveau national, nous avons vécu une année 2019 exceptionnelle avec un volume d'investissement de 41 milliards d'euros dans l'immobilier d'entreprise*. Jamais ce niveau n'avait été atteint. Sur ces 41 milliards, 25 ont été investis dans les bureaux, dont 3,5 dans les régions, un montant plutôt stable. Aujourd'hui, les marchés régionaux sont plus profonds et offrent à la fois rendement et plus-value. Fait marquant : avec la métropolisation de l'économie, les collectivités développent de nouveaux quartiers d'affaires. Ces tendances devraient perdurer au cours des prochaines années, avec une demande soutenue pour de l'immobilier de bureaux neufs alimentée par les besoins de modernisation des entreprises.

Arline Gaujal-Kempler — Nous évoluons sur un marché sain et porteur. Si l'on prend l'activité locative par exemple, qui est le nerf de la guerre, on constate qu'il n'existe pas de sur-offre dans une très grande majorité de métropoles régionales. Une situation qui s'explique par le fait que la hausse régulière de la demande locative, alimentée notamment par la métropolisation de l'économie, « assèche » le stock de surfaces neuves. Cette raréfaction de l'offre neuve résulte aussi du niveau élevé des pré-commercialisations.

* Source : BNP Paribas Real Estate

Comment Foncière INEA se positionne-t-elle par rapport à ces tendances ?

PR — Depuis nos débuts, il y a près de 15 ans, nous nous positionnons sur l'acquisition d'immeubles neufs en régions, en VEFA et en blanc. Ce positionnement stratégique pionnier se traduit en données chiffrées par un patrimoine qui, à 80 %, a moins de dix ans et qui se situe à plus de 86 %, en valeur, dans les dix premières métropoles régionales. Foncière INEA est aujourd'hui la première foncière cotée sur le segment des bureaux neufs dans les principales métropoles régionales. Nous investissons dans les centres-villes, quand se présentent de belles opportunités, comme dans les quartiers d'affaires des grandes métropoles situés dans des zones péri-urbaines. Et nous nous positionnons

désormais sur des actifs d'une valeur comprise entre 10 et 40 millions d'euros.

AGK — Concrètement, dans notre portefeuille cohabitent, pour ne citer qu'eux, l'immeuble de bureaux du programme Hypérion à Bordeaux, à proximité immédiate de la gare Saint-Jean – sa livraison est attendue à la fin 2020 – et, dans le Grand Lyon, l'immeuble implanté dans le nouvel écoquartier du Terrain des Sœurs à Villeurbanne, qui sera livré à la fin 2021.

Quel bilan dressez-vous de l'activité de Foncière INEA en 2019 ?

PR — 2019 a été une très bonne année, marquée notamment par la réussite de notre augmentation de capital de 96 millions d'euros. Une opération structurante équivalente à quelque 40 % de notre capitalisation boursière et destinée à financer le pipeline d'opérations à livrer. Autres preuves que l'année a été très bonne : le résultat net a bondi de 53 % et notre patrimoine se rapproche des 900 millions d'euros. Cette importante progression du résultat net est la combinaison d'une forte croissance opérationnelle, avec une hausse du chiffre d'affaires de 14 %, et d'une création de valeur significative, avec une variation de juste valeur de quelque 23 millions d'euros, soit un doublement de la variation de 2018.

AGK — En parallèle, le montant de nos investissements s'est élevé à 110 millions d'euros, avec un taux de rendement à l'acquisition de 6,3 %, ce qui est vraiment un très bon score au vu des taux affichés dans les études des différents conseils ! L'activité locative a contribué elle aussi à ces bons résultats, puisque nous avons commercialisé 60 000 m² en 2019, soit une progression de 36 % par rapport à 2018. L'heureuse contrepartie, c'est la baisse du taux de vacance qui s'établissait à 7,9 % en fin d'année.

Foncière INEA est entrée très tôt dans l'ère de la RSE. Où en est-elle aujourd'hui à ce niveau-là ?

PR — S'il fallait résumer, je dirais qu'à ses débuts, Foncière INEA investissait dans des immeubles neufs ; puis, très rapidement, elle a investi dans des ouvrages répondant aux normes environnementales ; désormais, elle acquiert des immeubles verts. En 2016, nous avons structuré notre démarche RSE en nous dotant d'une feuille de route opérationnelle qui produit déjà ses effets. Par exemple, notre parc

immobilier affiche en 2019 une consommation énergétique inférieure de 25 % à celle de la moyenne française calculée par l'Observatoire de l'immobilier durable.

AGK — Acquérir des immeubles labélisés et certifiés, voilà ce qu'est notre ADN ! Plus de 80 % de notre portefeuille est certifié ou en cours de certification.

Quelles sont les perspectives pour les prochaines années ?

PR — Tous les feux sont au vert pour que nous puissions atteindre d'ici fin 2021 les deux objectifs que nous nous sommes fixés début 2017 : le milliard d'euros en patrimoine et une rentabilité [RNR] en pro-

gression de 15 % par an en moyenne [sur la période 2018-2021]. De plus, nous ambitionnons de faire de Foncière INEA une « valeur verte », ce qui indéniablement constituera un atout supplémentaire.

Une stratégie validée par le marché

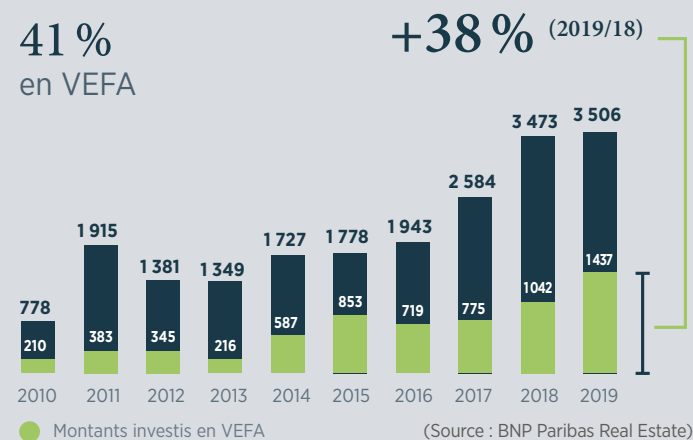
2019, une année record

41 Mds€
investis en immobilier
d'entreprise (+ 19 %
par rapport à 2018)

25 Mds€
sur les bureaux
(+ 7 % par rapport
à 2018)

3,5 Mds€
investis en bureaux
en régions

41 %
en VEFA



Investissements en bureaux en régions (en k€)

Le développement des métropoles régionales attire les investisseurs à la recherche de rendement.

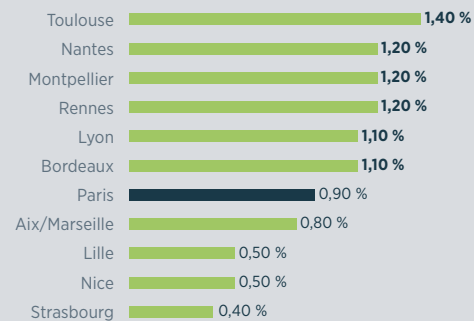
2,3 Mm²
commercialisés en
bureaux franciliens
(- 10 % par rapport
à 2018)

1,9 Mm²
commercialisés en
bureaux en régions
(+ 7%)

Métropolisation croissante de l'économie

Six métropoles régionales enregistrent une croissance nette de l'emploi supérieure à celle de Paris. Un dynamisme qui devrait se confirmer au cours des dix prochaines années. Les grandes métropoles attirent de plus en plus de nouveaux acteurs économiques et polarisent la croissance de l'emploi, notamment de l'emploi à forte valeur ajoutée.

(Source : 2020 CBRE Research France)



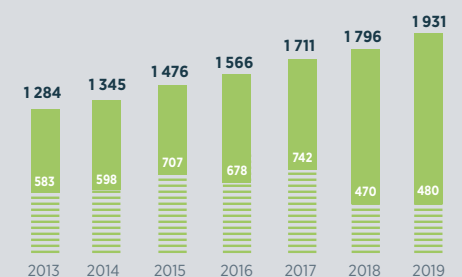
Évolution de l'emploi salarié en 2019

(Source : BNP Paribas Real Estate – Les rencontres bureaux régions, sept. 2019)



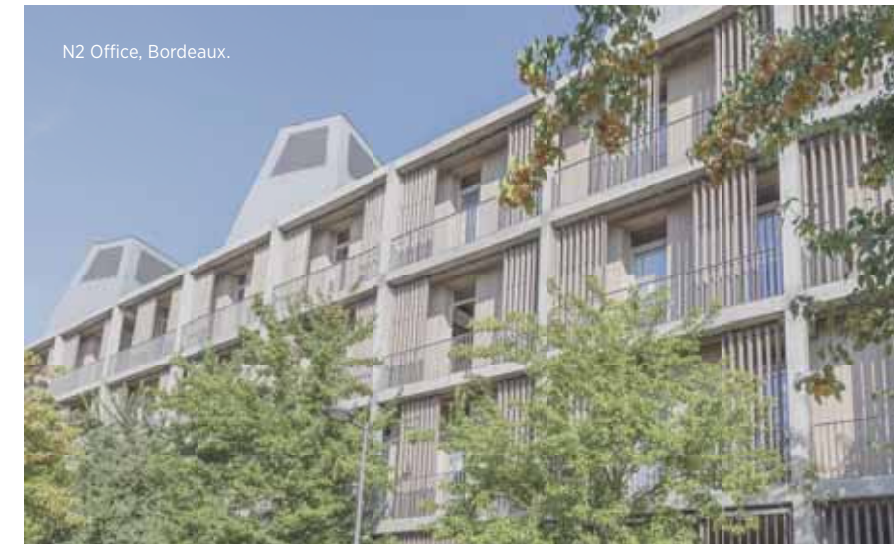
Hausse régulière et pérenne de la demande locative en régions

La demande locative dans les grandes métropoles régionales est tirée par la métropolisation de l'économie. On y constate une raréfaction de l'offre de bureaux neufs, avec un niveau très élevé des pré-commercialisations limitant le stock neuf. Autre constat dans ces grandes métropoles : la pression des entreprises pour moderniser leur immobilier ; elle se traduit par une forte préférence pour les surfaces neuves et le report sur de nouvelles zones tertiaires en péri-urbain.



Nombre de m² commercialisés (en milliers de m²), dont
Part du neuf
(Source : BNP Paribas Real Estate)

Une gestion dynamique des risques



La Direction générale de Foncière INEA procède chaque année à une revue des risques auxquels son activité l'expose, afin d'assurer la mise en œuvre de leur gestion dynamique.

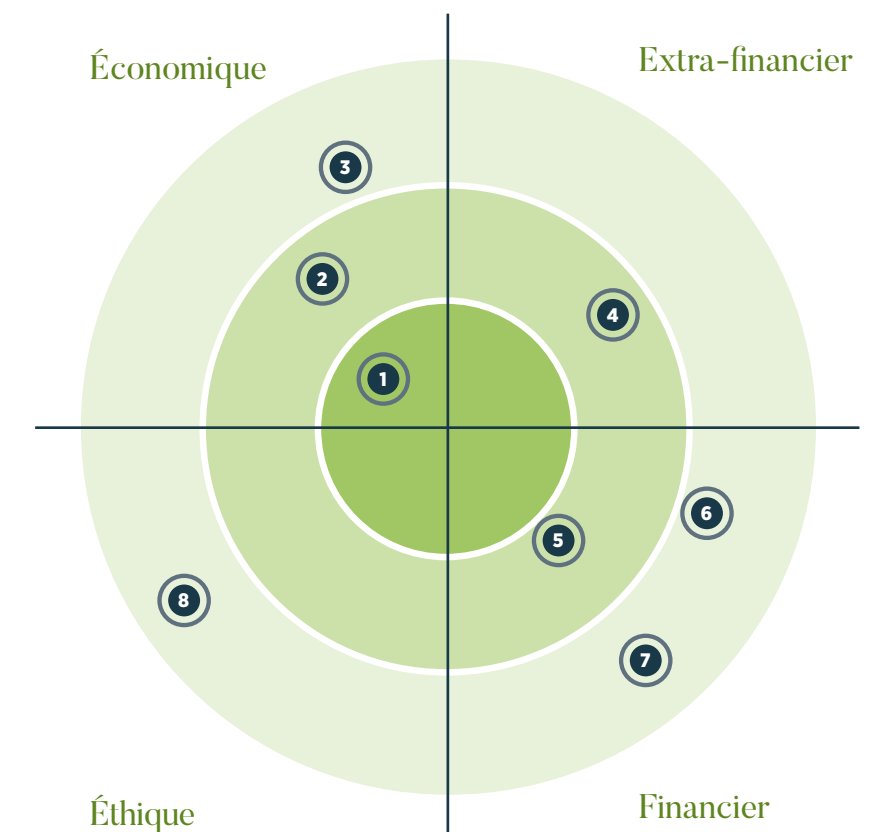
En 2019, la Direction générale a formellement inclus les risques extra-financiers dans sa cartographie et réalisé un exercice de clarification et de transparence, en proposant pour la première fois une matrice synthétique des principaux risques auxquels Foncière INEA est exposée.

Cette matrice, validée par le Conseil d'administration en décembre 2019 et qui pourra évoluer au fil du temps, fait aujourd'hui état de huit risques principaux.

Cartographie des principaux risques spécifiques à Foncière INEA

- 1- Cyclicité du marché immobilier
- 2- Innovation
- 3- Risque de contrepartie
- 4- Risque climat
- 5- Baisse du taux d'occupation
- 6- Risque d'acquisition
- 7- Hausse des taux d'intérêt
- 8- Corruption

- Risque élevé
- Risque modéré
- Risque faible



La meilleure réponse aux risques opérationnels présentés réside dans la stratégie d'investissement de Foncière INEA. Le patrimoine de la Société, constitué d'actifs neufs répondant aux derniers standards environnementaux ainsi qu'aux besoins des entreprises locataires, et situé dans les métropoles régionales les plus dynamiques, est par nature le mieux à même de résister à une détérioration des marchés locatif et de l'investissement (cyclicité du marché immobilier, baisse du taux d'occupation), à l'évolution des usages du bâtiment et des standards environnementaux (risque d'innovation).

Par ailleurs, il est apparu évident à la Direction générale que le risque climat doit aujourd'hui impérativement figurer dans les préoccupations quotidiennes de la Société et donc dans sa cartographie des risques.

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel de ces risques et la description des dispositifs de maîtrise mis en place par Foncière INEA figurent au chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2019.



KARINE DACHARY,
Directrice générale adjointe

« La hausse de la fréquence d'épisodes climatiques violents ces dernières années conduit les entreprises à prendre en compte le risque climat dans la gestion de leurs risques. Face à l'enjeu climatique, il ne s'agit plus, pour les acteurs du marché de l'immobilier, de se focaliser uniquement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il convient à présent d'élargir la réflexion à la résilience des immeubles. C'est ce que Foncière INEA va faire dans le cadre de l'élaboration de sa deuxième feuille de route RSE courant 2020. »



Une gouvernance renforcée

En 2019, les instances de gouvernance ont été renforcées avec l'arrivée de nouveaux membres aux compétences financières et immobilières avérées.

Nombre d'administrateurs
12

Pourcentage d'indépendants
75 %

Répartition H / F
58 % / 42 %

Âge moyen
55 ans

Taux de participation
93 %

À la suite à l'augmentation de capital en avril 2019, six nouveaux administrateurs sont venus grossir les rangs du Conseil d'administration de Foncière INEA. Le Comité d'audit a lui aussi gagné deux membres, désireux d'apporter leur expertise à la Direction générale.

Un Conseil d'administration expérimenté

Cinq actionnaires, existants ou entrés au capital de la Société à la faveur de l'augmentation de capital, ont rejoint les rangs du Conseil d'administration de Foncière INEA au cours de l'année 2019 : Alessandra Picciotto Ertan, Olivier Le Bougeant, Arnault Dumont (représentant la société ADL Consulting), Ferdinand Brunet (représentant la société Cargo Investment B.V.) et Jean-Pierre Quathomme (représentant la société Allianz Value Pierre).

Cécile de Guillebon, quant à elle, Directrice de l'immobilier et des services généraux du Groupe Renault, a rejoint le Conseil en qualité d'administratrice indépendante. Tous ont une expérience notable dans le domaine de la finance ou de l'immobilier, qu'ils sont désireux de mettre au service du développement de Foncière INEA.

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1 - Philippe Rosio | 8 - Valerie Guillen |
| 2 - Arline Gaujal-Kempler | 9 - Olivier Le Bougeant |
| 3 - Pierre Adler | 10 - Alessandra Picciotto Ertan |
| 4 - Ferdinand Brunet | 11 - Dominique Potier Bassoulet |
| 5 - Cécile de Guillebon | 12 - Jean-Pierre Quathomme |
| 6 - Arnault Dumont | |
| 7 - Daniel Fruchart | |

Un Comité d'audit renforcé

Le Comité d'audit s'est enrichi de deux nouveaux membres en 2019, avec la prise de fonction de Ferdinand Brunet et Olivier Le Bougeant. Il est désormais composé de 4 membres à l'expérience financière reconnue :

Daniel Fruchart, Président
Dominique Potier Bassoulet
Olivier Le Bougeant
Ferdinand Brunet

Les informations détaillées sur la composition et les travaux réalisés en 2019 par le Conseil d'administration et le Comité d'audit sont disponibles au chapitre 3 du Document d'enregistrement universel 2019.

Fiche signalétique

Code ISIN :
FR0010341032

Mnémonique :
INEA

Code Reuters :
INEA.PA

Code Bloomberg :
INEA FP

Marché :
Euronext Paris –
Compartment B

Nombre d'actions
au 31/12/2019 :
8 455 859

Capitalisation au
31/12/2019 :
346,7 M€

Performance boursière



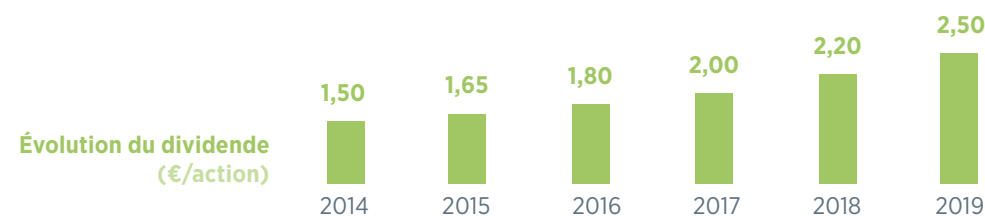
Évolution du cours de Bourse
depuis trois ans

Près de 247 000 titres ont été échangés au cours de l'exercice 2019, soit 2,92 % du capital de Foncière INEA au 31 décembre 2019. Le titre a évolué en 2019 entre un plus bas à 37,67 € et un plus haut à 46,60 €. Le 31 décembre 2019, le cours s'établissait à 41 €, en progression de 3,54 % sur 12 mois.

Politique de distribution

La performance de l'investissement dans le titre Foncière INEA se mesure dans la durée à l'aune de l'évolution du cours de Bourse (création de valeur) et des dividendes versés aux actionnaires. Dividende réinvesti, cette performance est supérieure à 9 % au titre de 2019.

La Société mène une politique de distribution attractive : le dividende affiche ainsi une progression de près de 11 % par an depuis 2014. Au titre de 2019, compte tenu de la performance réalisée et de la confiance de la Société dans ses perspectives de développement, il sera proposé à l'Assemblée générale de voter un dividende de 2,50 € par action, soit une hausse de 14 % par rapport à celui versé au titre de 2018. Cela représente un rendement de près de 6 % sur la base du cours au 31 décembre 2019.



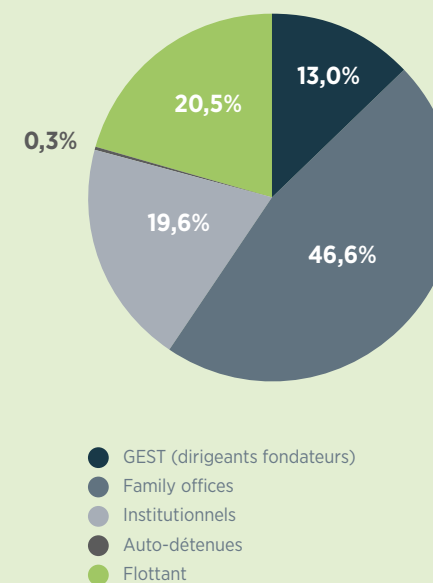
Actionnariat & Relation investisseurs

Un actionnariat renforcé après l'augmentation de capital d'avril 2019

L'augmentation de capital structurante de 96 millions d'euros que Foncière INEA a réalisée au printemps 2019 a renforcé son actionnariat. De nouveaux partenaires de qualité sont entrés au capital avec la volonté de s'inscrire sur le long terme.

L'actionnariat de la Société affiche un visage équilibré, avec des family offices (46,6 %), des investisseurs institutionnels (près de 20 %) et les dirigeants fondateurs (13 %). Le flottant, quant à lui, représente plus de 20 % du capital.

Actionnariat de Foncière INEA au 31/12/2019



Le Nantil, Nantes.

Une information de qualité aux investisseurs

Foncière INEA est soucieuse d'établir une relation de qualité avec ses actionnaires, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Deux événements clés rythment cette relation : la présentation des résultats annuels et l'Assemblée générale. Deux rendez-vous majeurs au cours desquels s'instaure un dialogue entre l'équipe dirigeante, les analystes financiers et les actionnaires.

Au-delà de ces temps forts, et tout au long de l'année, l'équipe dirigeante poursuit sa mission d'information sur la stratégie poursuivie et les opérations réalisées au travers notamment d'interviews régulières à la presse nationale et régionale. En 2019, elle a également transformé sa newsletter électronique trimestrielle en flash infos plus fréquents, qui relaient l'activité de la Société en temps réel.



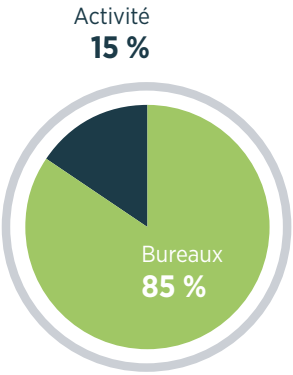
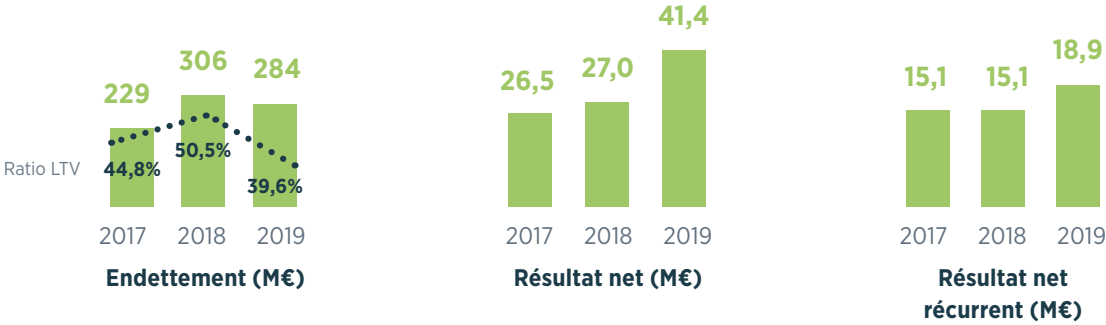
Enfin, en octobre 2019, Foncière INEA a conclu un contrat d'analyse financière avec Invest Securities, afin que les investisseurs aient accès à une information neutre de qualité sur le titre et la Société.

Performances 2019

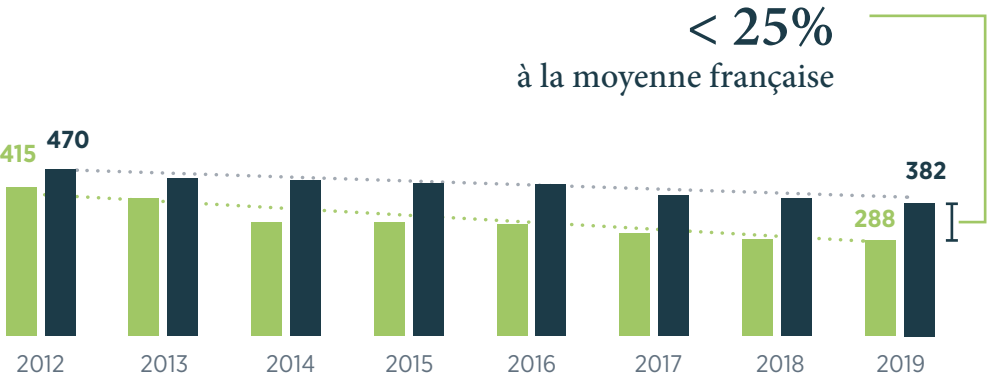
En milliers d'euros	2019	2018	Variation
Chiffre d'affaires	43 872	38 439	+14%
Résultat net récurrent (EPRA)	18 856	15 070	+25%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	22 643	11 307	+100%
Résultat net	41 444	27 014	+53%
Capitaux propres part du Groupe	403 431	286 394	+41%
NNNAV EPRA droits inclus	432 458	317 032	+36%
NNNAV EPRA hors droits	399 811	286 700	+39%

Nombre d'actions	2019	2018	Variation
Composant le capital au 31 décembre	8 455 859	5 993 258	+41%
Hors auto-détenues	8 430 609	5 958 048	+41%
Moyen pondéré hors auto-détenues	7 769 417	5 958 048	+30%

Données par action	2019	2018	Variation
Résultat net	5,33	4,53	+18%
Résultat net récurrent (EPRA)	2,43	2,53	-4%
NNNAV droits inclus	51,3	53,2	-4%
NNNAV hors droits	47,4	48,1	-1%
Dividende au titre de l'exercice, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale en 2020	2,50	2,20	+14%



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs



● Foncière INEA
● Moyenne française (OID)

Dates clés & faits marquants

2019	— Augmentation de capital de 96 M€ — La valeur du patrimoine de Foncière INEA s'élève à 874 M€ — Le marché des bureaux en régions confirme sa maturité avec 3,5 Mds € investis	2014	— Transformation de la société en SA à Conseil d'administration — Philippe Rosio est nommé Président-Directeur général — Arline Gaujal-Kempler est nommée Directrice générale déléguée (en charge de la politique d'investissement et de la gestion du portefeuille immobilier)
2018	— Émission d'un placement privé (Euro PP) « green » de 100 M€, le plus important jamais réalisé par une entreprise de taille moyenne — Foncière INEA se dote d'une Charte éthique et d'une Charte Achats responsables	2013	— Émission d'un premier placement privé (Euro PP) de 30,3 M€ — Livraison du premier programme tertiaire en structure bois massif de France, acquis par Foncière INEA à Aix-en-Provence (L'Ensoleillé, près de 7 000 m²)
2017	— 654 M€ en patrimoine / Annonce de l'objectif d'atteindre un milliard d'euros d'ici fin 2021 — L'immeuble « Montpellier Odysseum » lauréat de la seconde édition des Trophées BBKA (Bâtiment Bas Carbone) — Le marché des bureaux en régions monte en puissance et passe la barre des 2,5 milliards d'euros investis	2012	— Publication du premier rapport de responsabilité sociale, sociétale et environnementale (RSE) — Augmentation de capital de 18 M€ par conversion des BSA
2016	— Foncière INEA formalise sa démarche RSE et se dote d'une feuille de route opérationnelle à horizon 2020 — L'immeuble « Marseille Docks Libres » lauréat des premiers Trophées BBKA (Bâtiment Bas Carbone) — « Montpellier Mistral » premier immeuble certifié Breeam-in-Use, niveau Excellent — Augmentation de capital de 25 M€ — Levée d'un premier crédit corporate de 60 M€	2011	— Le patrimoine dépasse les 400 M€ (dont 332 M€ en exploitation) — Nomination de Karine Dachary au poste de Directrice administrative et financière
2015	— Nomination de Karine Dachary au poste de Directrice générale adjointe (en charge des finances et de la RSE) — La valeur du patrimoine atteint 500 M€	2010	— Augmentation de capital de 30,5 M€ sous forme d'ABSA (augmentation de capital avec bons de souscription d'actions) — Le marché des bureaux en régions passe la barre du milliard d'euros investis
		2009	— Croissance soutenue des investissements en régions / Le patrimoine dépasse les 300 M€ (dont 207 M€ en exploitation)
		2008	— Émission d'un emprunt obligataire convertible de 35 M€ (OCEANE)
		2007	— Introduction à la Bourse de Paris / Adoption du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) — Patrimoine de 90 M€, essentiellement en cours de construction
		2006	— Création de Foncière INEA par Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Alain Juliard



PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

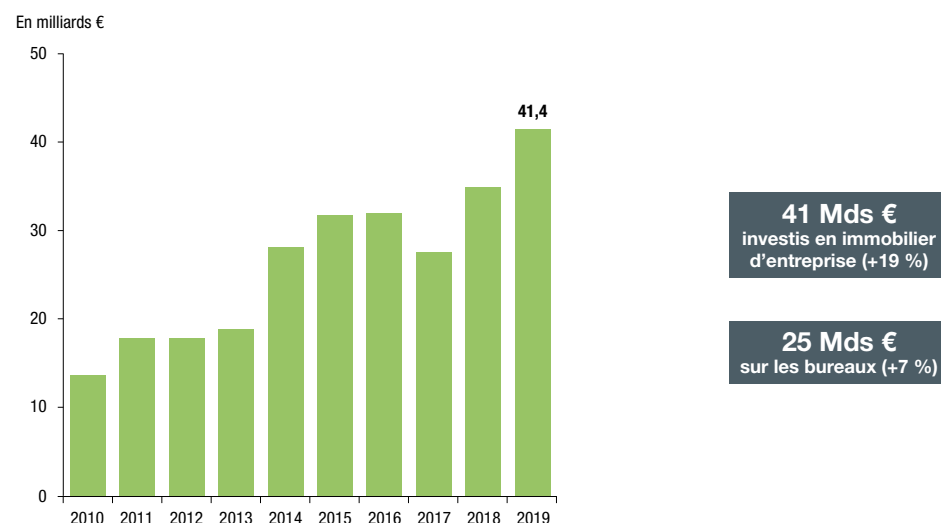
1.1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES EN RÉGIONS	20	1.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE	24
1.1.1 Volume d'investissement	20	1.2.1 La stratégie	24
1.1.2 Un taux de rendement « prime » convergeant vers les 4 % dans les principales métropoles régionales	21	1.2.2 Les objectifs financiers et extra financiers	24
1.1.3 Une hausse régulière et pérenne de la demande locative qui assèche le stock de surfaces neuves en Régions	22	1.3 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	25
1.1.4 Perspectives	23	1.3.1 Organigramme	25
		1.3.2 Patrimoine immobilier	25
		1.3.3 Régime SIIC	28

1.1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES EN RÉGIONS

1.1.1 VOLUME D'INVESTISSEMENT

En 2019, le volume investi en immobilier d'entreprise franchit la barre des 40 milliards d'euros – un nouveau record historique.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

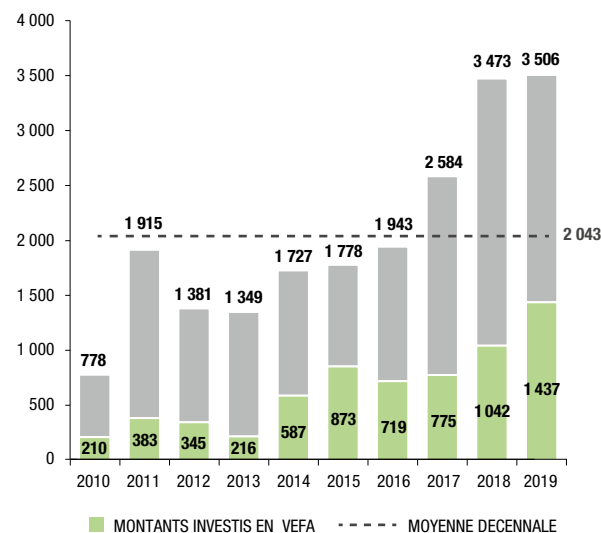


Source : BNP Paribas Real Estate (Les rencontres – janvier 2020)

Avec 25 milliards d'euros investis, les bureaux restent la typologie privilégiée des investisseurs.

En régions, le montant investi en bureaux est stable par rapport à l'année dernière, confirmant la performance record réalisée en 2018. En 2019 cependant, les investisseurs se sont particulièrement intéressés aux VEFA (+38 % sur 12 mois) constatant que les bureaux neufs étaient la classe d'actifs la plus plébiscitée par les entreprises locataires.

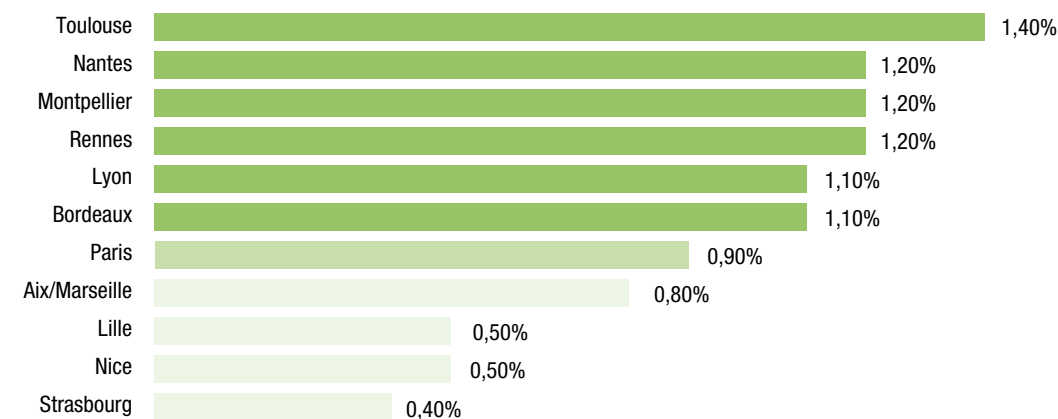
VOLUME D'INVESTISSEMENT DANS LES BUREAUX EN RÉGIONS



Source : BNP Paribas Real Estate (Les rencontres – janvier 2020).

En 10 ans, le volume investi dans les bureaux en Régions a été multiplié par 5. Cette tendance est le reflet du développement démographique, économique et culturel des principales métropoles régionales françaises.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE EN 2019



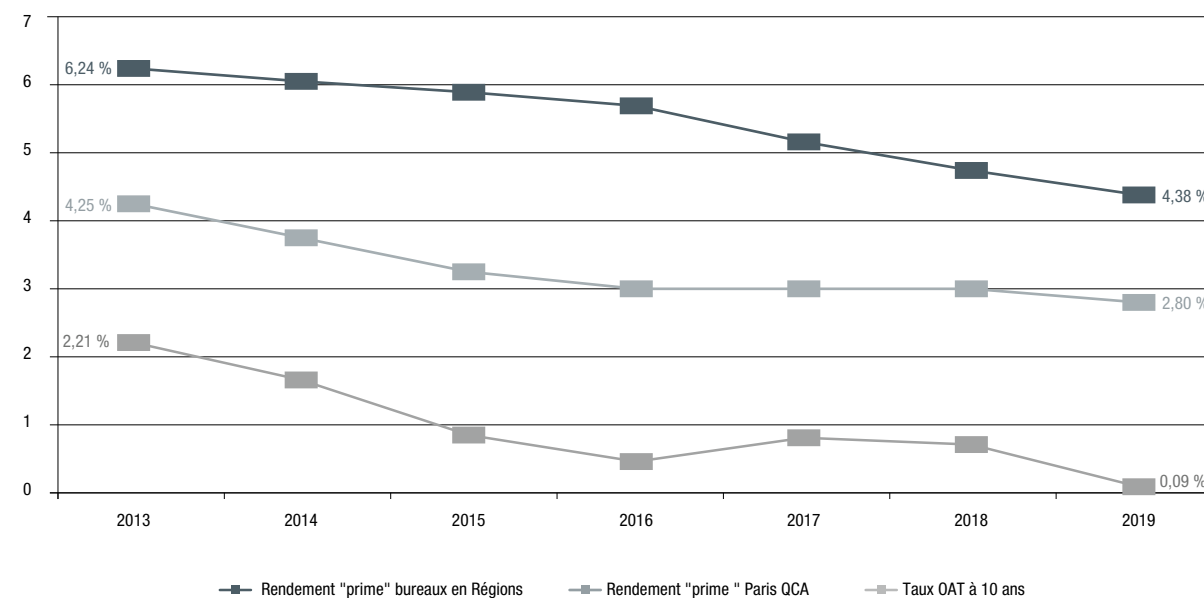
Source : BNP Paribas Real Estate (Les rencontres bureaux régions – septembre 2019).

« Les grandes métropoles attirent de plus en plus de nouveaux acteurs économiques et polarisent la croissance de l'emploi, notamment de l'emploi à forte valeur ajoutée »

CBRE – Outlook 2020 - 2030

Enfin, la recherche de rendement amène les investisseurs à s'intéresser au marché des bureaux en régions, qui offre encore un rendement significativement plus élevé que le marché parisien ou encore l'OAT.

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX PRIME



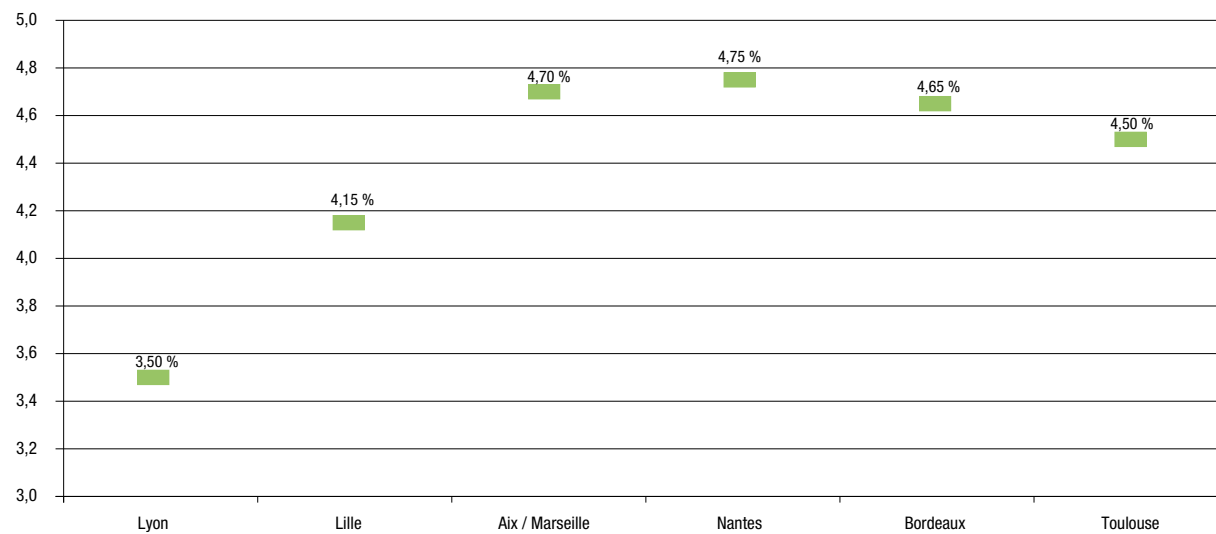
Source : BNP Paribas Real Estate (Les rencontres – janvier 2020).

1.1.2 UN TAUX DE RENDEMENT « PRIME » CONVERGEANT VERS LES 4 % DANS LES PRINCIPALES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Bien que toujours plus attractifs qu'en région parisienne, les taux de rendement *prime* de bureaux constatés dans les principales métropoles régionales connaissent une nouvelle compression en 2019, portés par un contexte économique favorable, des taux d'intérêts très bas et un marché locatif dynamique.

Ainsi dans les 6 principales métropoles régionales, les taux *prime* se situent entre 4 % et 5 %, atteignant même 3,5 % dans la métropole lyonnaise.

TAUX PRIME BUREAUX DANS LES 6 PREMIÈRES VILLES RÉGIONALES



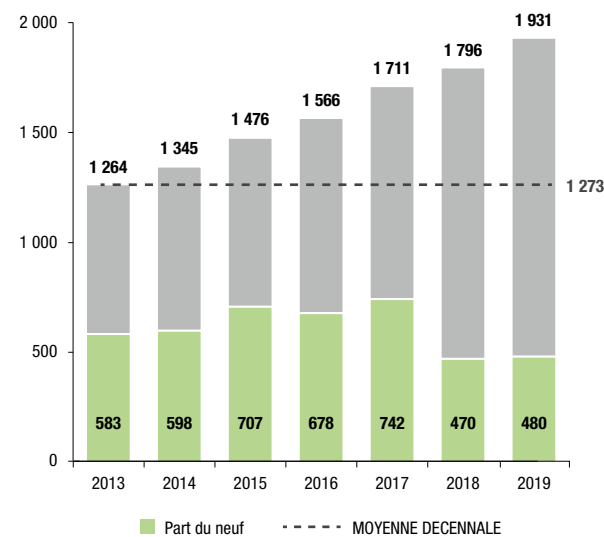
Source : BNP Paribas Real Estate (Les rencontres – janvier 2020)

1.1.3 UNE HAUSSE RÉGULIÈRE ET PÉRENNE DE LA DEMANDE LOCATIVE QUI ASSÈCHE LE STOCK DE SURFACES NEUVES EN RÉGIONS

+ 68 %
Croissance du marché locatif des bureaux
en Régions sur 10 ans

La métropolisation enclenchée, les entreprises suivent le mouvement en s'installant de plus en plus dans les grandes villes régionales, au cœur de pôles tertiaires nouveaux ou établis, attirant ainsi des collaborateurs compétents à la recherche d'une qualité de vie meilleure. Ainsi, le marché locatif en Régions continue de s'accroître, affichant une progression de +68 % en 10 ans.

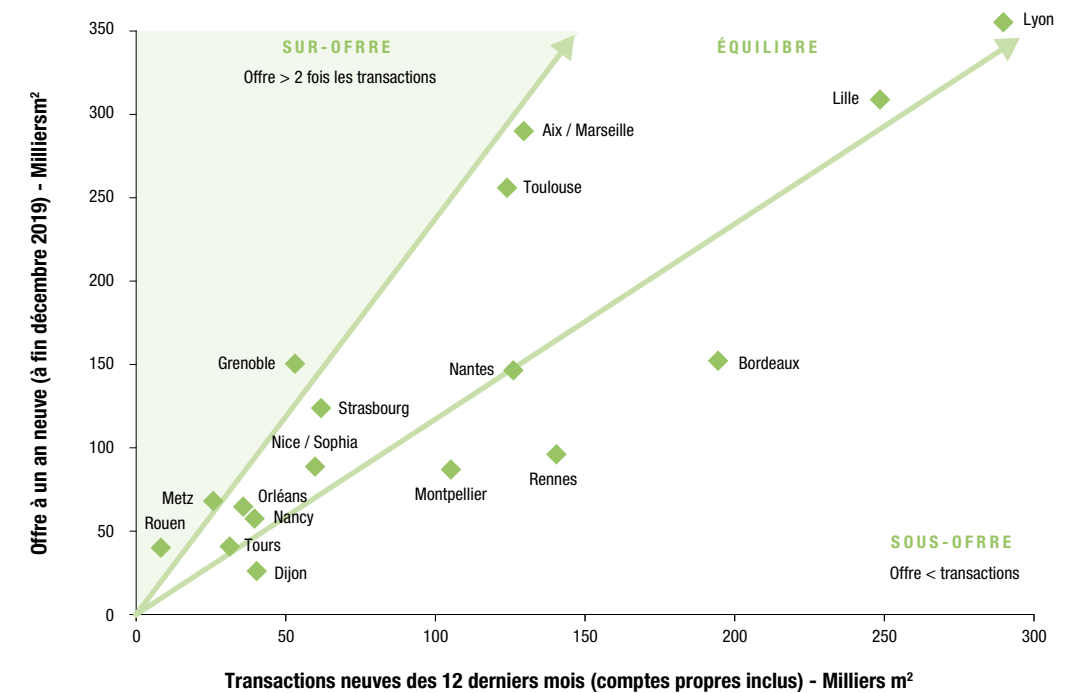
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX EN RÉGIONS (17 VILLES*) – EN MILLIERS DE M²



Source : BNP Paribas Real Estate.

* Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Tours, Strasbourg, Nantes et Toulouse.

La préférence marquée des utilisateurs pour les surfaces de bureaux neufs entraîne une précommercialisation rapide des nouveaux programmes et l'absence de suroffre.



Source : BNP Paribas Real Estate (Les rencontres – janvier 2020).

Les besoins croissants de modernisation de l'immobilier liés aux nouveaux modes de travail (flex-office, coworking, connectivité, etc.) se traduisent en régions par une forte préférence des utilisateurs pour les surfaces neuves, plus adaptables et à défaut de centralité, par le report sur de nouveaux pôles tertiaires émergents et plus accessibles, grâce au développement des transports en commun dans ces grandes villes.

1.1.4 PERSPECTIVES

La perception des investisseurs est – selon CBRE dans une étude sur les perspectives 2020-2030 – qu'un changement structurel est à l'œuvre sur les marchés régionaux.

Les fondamentaux observés en 2019 devraient se poursuivre dans les prochaines années :

- dynamique de métropolisation de l'économie ;
- développement par les collectivités des nouveaux quartiers d'affaires ;
- Hausse de la demande en bureaux neufs, soutenue par les besoins croissants de modernisation des entreprises.

« La nouvelle dimension des marchés tertiaires en régions devrait faciliter les futurs développements tertiaires. »

CBRE – Outlook 2020 - 2030

À l'heure où ce document paraît, les conséquences de la crise du COVID 19 ne sont pas mesurables.

1.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

1.2.1 LA STRATÉGIE

Active depuis près de quinze ans sur le marché de l'immobilier de bureaux neufs en région, Foncière INEA a constaté très tôt le potentiel de développement des grandes métropoles régionales et perçu leurs besoins de renouvellement et de modernisation du parc immobilier. Avec la décentralisation, l'amélioration des infrastructures de transport, l'expansion des lignes TGV, la hausse des prix de l'immobilier parisien et l'essor du digital, ces grandes villes sont devenues au fil des années de plus en plus attrayantes pour les jeunes actifs en quête d'un pouvoir d'achat conforté et d'un meilleur cadre de vie ; elles ne cessent de se transformer et de croître.

Cette tendance conduit les métropoles/collectivités locales à développer de nouvelles zones tertiaires – pour répondre aux besoins de m² supplémentaires – et de nouveaux quartiers, mixant logements, bureaux, équipements publics et espaces verts. À l'instar des Bassins à Flot à Bordeaux ou de la Cartoucherie à Toulouse où Foncière INEA est présente, cela se traduit souvent par la constitution de zones périurbaines dont l'avenir est de devenir « partie intégrante » de la ville.

Forte de ce constat, Foncière INEA mise sur la constitution d'un patrimoine neuf adapté aux nouveaux modes de travail (flex buildings, coworking, ou plus simplement espaces collaboratifs, modulables, connectés, accessibles), répondant aux exigences environnementales. À cet effet, elle n'hésite pas à prendre le risque de l'innovation au bénéfice de l'utilisateur final : elle a ainsi été le premier investisseur à se positionner, dès 2011, sur un site tertiaire en structure bois massif ; c'était à Aix-en-Provence où elle a acquis un premier ouvrage de ce type de 7 000 m². Elle reste à ce jour la première détentrice d'immeubles de bureaux en structure bois massif.

Aujourd'hui, Foncière INEA, désireuse d'accompagner le développement des territoires, dispose de plus de 70 sites tertiaires implantés dans les 10 principales métropoles régionales : Lyon, Lille, Aix/Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg.

Ses immeubles sont neufs – 80 % ont moins de dix ans –, respectent les normes environnementales les plus récentes – 93 % respectent a minima la RT 2000 – et consomment nettement moins que la moyenne du parc français de bureaux (- 25 % en 2019).

Ils sont la meilleure preuve de l'ambition de Foncière INEA : proposer dans les principales métropoles régionales des produits immobiliers de qualité, répondant aux exigences environnementales et sociales, et à même de se valoriser dans le temps pour soutenir la performance financière de la Société.

1.2.2 LES OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA FINANCIERS

Depuis sa création, la Société a cherché à se développer en alliant croissance et rentabilité.

Début 2017, Foncière INEA a mis des chiffres sur ces deux objectifs, en annonçant vouloir atteindre :

- une valeur de patrimoine d'un milliard d'euros d'ici fin 2021 ;
- et une croissance de son résultat net récurrent de 15 %/an en moyenne sur la période 2018-2021.

La maturité des marchés régionaux sur lesquels elle opère et les résultats 2019 dégagés permettent à Foncière INEA de maintenir sereinement ces objectifs.

En parallèle, Foncière INEA a renforcé l'intégration de critères RSE dans sa stratégie, au niveau de son parc immobilier tout comme de ses sources de financement (émission d'un Euro PP Green de 100 M€ en 2018).

Afin de conserver l'avantage concurrentiel ainsi acquis (en 2019, la consommation d'énergie primaire du patrimoine de Foncière INEA est inférieure de 25 % à la moyenne du parc français publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, et en baisse de 31 % depuis 2012), Foncière INEA entend poursuivre ses efforts dans l'intégration des enjeux ESG dans le business modèle, afin de devenir une « valeur verte ».

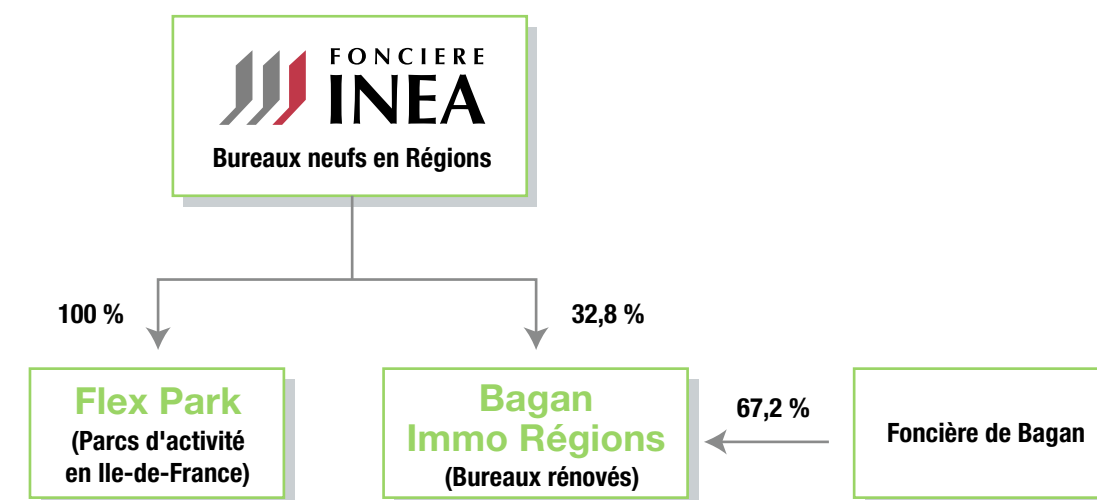
1.3 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

1.3.1 ORGANIGRAMME

Foncière INEA détient ses actifs en direct.

Sa filiale Flex Park, détenue à 100 %, a été créée en 2016 pour y regrouper les immeubles d'activité, situés essentiellement en Ile-de-France. Ce portefeuille représente 13 % du patrimoine global de Foncière INEA.

Foncière INEA détient un tiers du capital de Bagan Immo Régions, une structure créée pour investir aux côtés du spécialiste Foncière de Bagan dans des actifs régionaux à rénover. Le portefeuille de cette structure a été progressivement cédé au cours des deux dernières années ; ainsi au 31 décembre 2019, il ne reste plus qu'un seul actif encore en exploitation.



1.3.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.3.2.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de Foncière INEA en exploitation et en cours de construction est constitué de 72 sites composés d'immeubles neufs ou récents, situés à 89 % en régions, au sein des principales métropoles.

Au 31 décembre 2019, ce patrimoine offre une surface locative de 371 555 m². Sa valeur d'expertise droits compris s'élève à 874 M€.

77 % du portefeuille (286 769 m²) est livré et comptabilisé au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, les 23 % restants (84 786 m²) correspondant à 17 actifs en cours de construction.

Situé dans les grandes métropoles régionales, le patrimoine détenu en propre livré ou à livrer (hors co-investissement) est composé de sites d'une taille unitaire moyenne de 12 millions d'euros en valeur et de 5 200 m² en surface.

Hors opérations de co-investissement, le loyer moyen du patrimoine livré s'établit à 147 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs (165 euros/m² pour les bureaux et 93 euros/m² pour les locaux d'activités).

Le rendement potentiel du patrimoine livré s'établit à 7,0 %.

I Immeubles en exploitation figurant en immobilisations au Bilan

Opérations	Nombre de sites	Usage	Livraison	Surface (m²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2019		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par Foncière INEA	51			213 430	460 949	33 152	155	7,2 %
Patrimoine détenu par Flex Park	6			72 812	76 081	6 225	85	8,2 %
Co-investissement/QP INEA livrée	1			527	907	73	139	8,1 %
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	58			286 769	537 937	39 450	138	7,3 %

En 2019, quatre nouveaux immeubles de bureaux et deux nouveaux parcs d'activités sont entrés en exploitation pour une surface totale de 23 756 m² (détail au paragraphe 6.1.5 du présent document, dans la note 1 « Présentation générale et faits marquants » des notes annexes aux états financiers consolidés 2019, à laquelle il est fait renvoi exprès [page 103 et suiv. des présentes).

II Immeubles en cours de construction ou d'acquisition

Le patrimoine en cours de construction de Foncière INEA, pour lequel un engagement a été signé, est constitué au 31 décembre 2019 de 14 opérations situées à Bordeaux, Nantes, Toulouse, Aix-en-Provence, Lyon, Strasbourg, Rennes, Grenoble, Lille et Paris.

Opérations	Nombre de sites	Surface (m²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2019		
				Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m²)	Rdt potentiel
Patrimoine à livrer	14	84 786	240 623	15 114	178	6,3 %

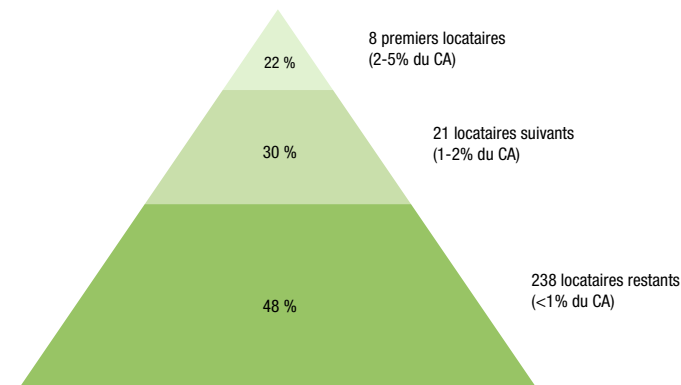
Ces immeubles, dont la livraison s'étalera entre début 2020 et fin 2021, sont en cours de commercialisation. Ils représentent un investissement total de 241 millions d'euros.

1.3.2.2 Description de la situation locative

Les loyers et charges facturés au cours de l'exercice 2019 s'élèvent à 43 872 milliers d'euros. Ce montant tient compte des revenus locatifs des filiales SCI PA, SCI Alpha 11 Marbeuf et Flex Park SAS (détenues respectivement à 99 %, 100 % et 100 %).

Principaux locataires

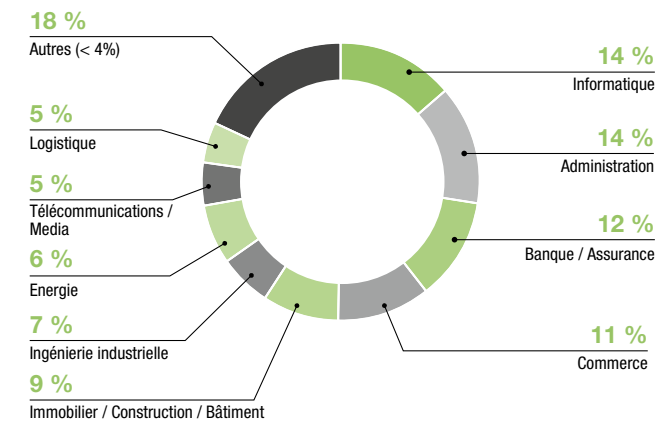
Au 31 décembre 2019, les 29 plus importants locataires représentent 53 % des loyers :



Les principaux locataires à la clôture de l'exercice 2019 sont mentionnés ci-dessous, étant précisé qu'aucun locataire ne représente plus de 5 % des recettes locatives attendues annualisées :



La montée en puissance des engagements entraîne un accroissement de la dispersion locative. Il est intéressant de souligner la diversification sectorielle des locataires :



Structure des baux et loyers

Pour l'ensemble de ses immeubles, Foncière INEA refacture les charges et réparations locatives à ses locataires en tenant compte des dernières législations en la matière.

Le paiement des loyers et l'exécution par le preneur de ses obligations au titre des baux sont garantis soit par des dépôts de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer, soit par cautionnement bancaire pour un montant équivalent.

Travaux/Investissements

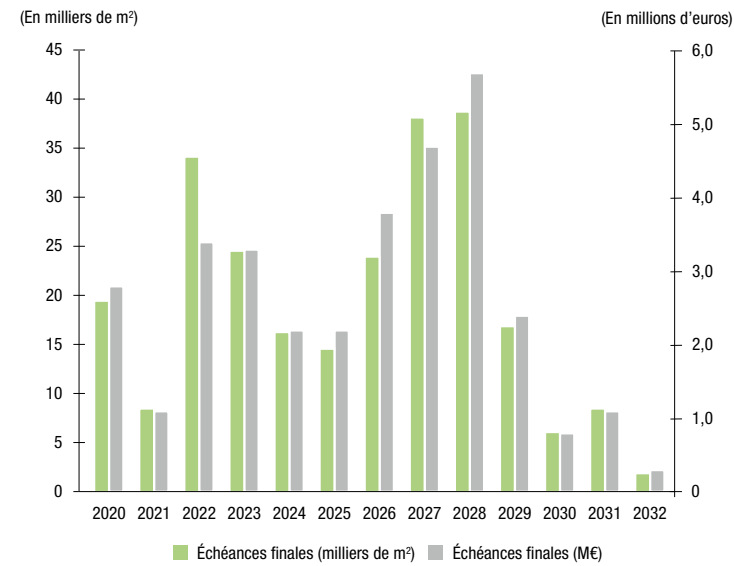
Conformément aux stipulations des baux, les (gros) travaux sont, le cas échéant, pris en charge par la Société. Néanmoins compte tenu de la stratégie d'investissement de Foncière INEA, ces travaux sont exceptionnels pour des immeubles neufs ou récents souvent couverts par une garantie décennale. Ainsi en 2019, ils ont représenté moins de 0,4 % de la valeur du patrimoine.

Durée des baux et faculté de renégociation

Le loyer afférent aux immeubles loués est déterminé lors de la conclusion du bail et ne peut être réévalué pendant la durée initiale de celui-ci, sauf application du mécanisme d'indexation légale du loyer prévu dans le bail.

Près de 65 % des baux signés par Foncière INEA sont de type « longs », c'est-à-dire ont une durée d'engagement ferme supérieure à 6 ans. 75 % d'entre eux sont signés avec des filiales de grands groupes privés ou publics.

ÉCHÉANCIER D'EXTINCTION DES BAUX



1.3.3 RÉGIME SIIC

1.3.3.1 Régime et Statut de SIIC

Foncière INEA est soumise au régime fiscal des SIIC décrit dans la note 7.2 « Le régime fiscal des SIIC » des notes annexes aux états financiers consolidés 2019 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 118 et suiv. des présentes).

1.3.3.2 Détermination des résultats

Le mode de détermination des résultats est décrit dans la note 7.2 précitée des notes annexes aux états financiers consolidés 2019, page 118.

1.3.3.3 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Ces risques sont décrits au chapitre 2 paragraphe 2.1 et suiv. page 32 ci-après.



FACTEURS DE RISQUES
ET CONTRÔLE INTERNE












2.1	SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RISQUES	32	2.3	GOUVERNANCE DES RISQUES	39
2.2	GESTION DES RISQUES	33	2.3.1	Organisation du contrôle interne	39
2.2.1	Risques opérationnels	33	2.3.2	Procédures de contrôle interne	39
2.2.2	Risques réglementaires et juridiques	35			
2.2.3	Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	36			
2.2.4	Risques extra financiers	38			
2.2.5	Assurance et couverture des risques	38			

2.1 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RISQUES

La Direction générale de Foncière INEA procède à une revue annuelle des risques auxquels son activité l'expose.

En 2019, cette revue a été étendue aux risques extra-financiers, dont l'analyse et la maîtrise deviennent un enjeu au même titre que les risques financiers. La Direction Générale a également pratiqué un exercice de clarification et de transparence, en proposant pour la première fois un tableau synthétique des principaux risques nets auxquels Foncière INEA reste exposée, après prise en compte des mesures de gestion spécifiques mises en œuvre. Ceux-ci sont classés par catégorie (nature), par probabilité d'occurrence et impact potentiel sur les résultats de la Société (évaluation), selon la grille suivante :

TABEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE SPÉCIFIQUES À FONCIÈRE INEA :

ÉVALUATION	RISQUE	CATÉGORIE	DESCRIPTION
	Cyclicité des marchés immobiliers	Économique	Risque de dépréciation de la valeur du patrimoine inhérent à la cyclicité des marchés immobiliers, soumis à fluctuation des prix et des valeurs locatives selon la conjoncture économique, le niveau des taux d'intérêt, et l'évolution du rapport entre l'offre et la demande
	Innovation	Économique	Risque d'inadéquation de l'offre immobilière proposée aux nouveaux besoins des utilisateurs (performance environnementale, adaptation des espaces aux nouveaux modes de travail, etc.)
	Risque de contrepartie	Économique	Du fait d'une organisation externalisée, risques liés à la relation avec les prestataires / partenaires (dépendance, sourcing, remontée de l'information, qualité, fidélisation, etc.)
	Risque Climat	Extra-financier	Exposition du patrimoine aux conséquences du changement climatique (températures plus élevées, vent, neige, précipitations, etc.) et hausse de la pression réglementaire
	Baisse du taux d'occupation	Financier	Risque à la fois exogène (conjoncture économique, vitalité des marchés locatifs) et endogène (stratégie d'acquisition d'immeubles en VEFA / risque de non commercialisation du patrimoine en cours de construction)
	Acquisition	Financier	Risque de surestimer le prix d'un immeuble acquis en VEFA (parfois dans des zones tertiaires en devenir)
	Hausse des taux d'intérêts	Financier	Risque de remontée des taux d'intérêts long terme, dans un contexte de financement de la croissance de la Société en partie par le recours à l'endettement
	Corruption	Ethique	Du fait d'une organisation externalisée, risque potentiellement accru (plus de prestataires, chaînes de validation/décision plus courtes)
 Risque élevé  Risque modéré  Risque faible			

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel de ces facteurs de risques et la façon dont Foncière INEA y répond sont détaillées au paragraphe 2.2 page 33 des présentes.

À la date de publication du présent document, l'évolution de la situation sanitaire liée au COVID-19 est encore incertaine, ce qui ne permet pas de fournir une évaluation des conséquences éventuelles de cette crise sanitaire sur les risques évoqués dans ce chapitre.

2.2 GESTION DES RISQUES

Les principaux risques spécifiques à Foncière INEA exposés dans le tableau de synthèse de la page précédente sont mis en exergue ***en italique et en gras*** dans les développements suivants.

2.2.1 RISQUES OPÉRATIONNELS

Risques liés à l'environnement économique

En tant qu'opérateur immobilier, Foncière INEA est soumise au risque structurel de ***cyclicité des marchés immobiliers***. Une dégradation à long terme de l'environnement économique national ou international, une ***remontée des taux d'intérêt long terme***, peuvent avoir des répercussions négatives directes sur le marché de l'investissement comme sur le marché locatif, et modifier le rapport entre l'offre et la demande immobilières.

Dans un environnement économique dégradé, les risques classiques auxquels les propriétaires immobiliers sont confrontés sont les suivants :

- Dépréciation de la valeur du patrimoine
- ***Dégradation du taux d'occupation du patrimoine*** et baisse des loyers
- Risque d'illiquidité du patrimoine

Les résultats de la Société seraient bien évidemment impactés négativement par la réalisation de ces risques. A titre d'illustration, la sensibilité à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 0,80 % de la valeur du patrimoine et de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

Depuis plus de dix ans, Foncière INEA a bâti une stratégie d'investissement qui doit lui permettre d'atténuer l'impact de tels risques dans un scénario de dégradation de l'environnement économique :

- elle opère sur les marchés régionaux, moins volatils et moins chers que le marché parisien, tant en termes de prix que de loyers. Alors que les taux de rendement ont franchi le seuil des 3 % à Paris et les loyers le plafond des 800-900 €/m², les valeurs observées en régions ont connu des variations moins marquées et apparaissent encore comme « économiques », s'établissant en moyenne à fin 2019 à 4,38 % en termes de taux et 240 €/m² en termes de loyers dans les 10 premières villes régionales (cf. partie Marché page 20 des présentes) ;
- les marchés régionaux apparaissent de plus en plus matures et sont plus profonds, en témoigne le nombre de m² commercialisés en 2019 (1,9 millions en régions, à comparer aux 2,3 millions de m² en région parisienne). Leur liquidité s'est grandement améliorée ces dernières années, avec un spectre d'investisseurs élargi. La dynamique actuelle est très favorable au marché de l'immobilier d'entreprise en régions, qui a atteint en 2019 3,5 milliards d'euros investis pour la deuxième année consécutive. Foncière INEA démontre chaque année le caractère liquide de son patrimoine en procédant à des cessions régulières d'immeubles matures de son portefeuille ;
- 85 % du parc immobilier de Foncière INEA se situe dans les 10 premières villes régionales (Lyon, Lille, Marseille/Aix-en-Provence, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Strasbourg), qui sont celles qui portent aujourd'hui la croissance française, tant en termes démographique qu'économique, et qui de par leur vitalité économique résisteront le mieux à une éventuelle dégradation de l'environnement économique ;
- Foncière INEA investit dans les bureaux, qui constituent la classe d'actifs immobiliers la plus résiliente et la plus plébiscitée par les investisseurs (cf. partie Marché page 20 des présentes), c'est-à-dire la plus liquide ;
- elle acquiert des produits neufs, sur lesquels se porte en priorité la demande locative, et qui seront donc la dernière typologie d'actifs à souffrir d'une dégradation du marché locatif ;
- enfin la structure locative du patrimoine de Foncière INEA offre des garanties de sécurisation des revenus :
 - 72 % des locataires sont des sociétés de plus de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, essentiellement des filiales de groupes nationaux ou internationaux,
 - la majorité des baux que signe Foncière INEA avec ses locataires sont longs (64 % des baux signés ont une durée ferme de plus de 6 ans),
 - Aucun locataire ne pèse plus de 5 % du chiffre d'affaires annuel de Foncière INEA, ce qui exclut tout risque de dépendance,
 - la dispersion du risque, tant géographique qu'en termes de secteur d'activité des locataires, est réelle.

Le patrimoine en exploitation de Foncière INEA, constitué d'actifs neufs, répondant aux derniers standards environnementaux et aux besoins des entreprises locataires et situé dans les métropoles régionales les plus dynamiques, est ainsi de nature à résister à une détérioration du marché locatif et du marché de l'investissement.

Dans un tel scénario, le risque principal porte en fait sur le patrimoine en développement. En effet, les immeubles qu'acquiert Foncière INEA sont généralement des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) non précommercialisées (VEFA dites « en blanc »). C'est en assumant ce risque de commercialisation et en louant ces VEFA acquises « en blanc » que Foncière INEA se propose de créer de la valeur. Or comme il peut s'écouler douze à vingt-quatre mois entre l'acquisition et la mise en exploitation (livraison) d'un immeuble, une dégradation de l'environnement économique durant cette période serait à l'évidence préjudiciable à la commercialisation de ces VEFA.

Foncière INEA prend en compte ce risque inhérent à sa stratégie d'investissement en négociant systématiquement des garanties locatives auprès des promoteurs-vendeurs, visant à couvrir sur une période déterminée (majoritairement douze mois à compter de la livraison) l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non-commercialisation de l'immeuble à sa livraison. Ce système offre à Foncière INEA un double avantage :

- financièrement, il garantit les revenus attendus lors de la première année d'exploitation d'un nouvel immeuble, et laisse ainsi plus de temps pour mener à bien la commercialisation ;
- opérationnellement, il permet d'impliquer le promoteur dans le processus de commercialisation tout au long de la construction de l'immeuble et jusqu'à douze mois après la livraison, ce qui est un gage de succès locatif.

La Direction générale de Foncière INEA suit également trimestriellement l'évolution du taux d'occupation de son patrimoine et du taux de précommercialisation de ses immeubles en cours de construction. Cet indicateur clé est d'ailleurs analysé et commenté par le Conseil d'administration de la Société lors de chacune de ses sessions. Si la conjoncture économique se dégradait, la Direction générale pourrait ainsi rapidement évaluer son exposition au risque de vacance locative et adapter sa politique d'investissement de manière à le réduire : il serait ainsi envisageable de stopper les investissements « en blanc » pour aller vers des produits plus sécurisés, le temps de commercialiser le pipeline d'opérations.

Risque d'acquisition

Foncière INEA acquiert des immeubles en VEFA dans les principales métropoles régionales. Pour la plupart de ces métropoles qui gagnent chaque année des milliers d'habitants et dont les centres-villes sont saturés, le développement immobilier passe par l'aménagement de nouvelles zones tertiaires à proximité des centres-villes, dites périurbaines. Citons par exemple les quartiers de Carré de Soie, Villeurbanne, Vaise ou Techlid pour la métropole lyonnaise, Balma, Labège ou Basso Cambo pour la métropole toulousaine, ou encore Villeneuve d'Ascq, Euratech ou Grands Boulevards pour Lille.

Foncière INEA participe à l'émergence de ces nouvelles zones tertiaires et se positionne parfois même en précurseur. Dans sa proposition de prix d'acquisition, elle doit ainsi évaluer de la façon la plus juste possible le potentiel de développement de la zone d'implantation visée. Dans cet exercice, elle s'expose ainsi à un risque de surestimation de la valeur du bien, de la grille de loyers applicables à la livraison de l'immeuble ou de sa prise de valeur potentielle future.

Pour faire face à ce **risque d'acquisition**, Foncière INEA utilise en premier lieu son expérience des marchés régionaux locaux. Active depuis près de quinze ans dans les principales villes régionales, elle en a une connaissance fine et suit de près les politiques de développement à l'œuvre. Elle s'appuie également sur un réseau de brokers expérimentés, implantés dans les régions (BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, etc.), qui fournissent régulièrement des données sur les marchés d'investissement et locatifs régionaux.

Enfin, avec la croissance de la Société et l'accroissement de la part de son patrimoine en exploitation, ce risque d'acquisition tend mécaniquement à se marginaliser.

Risque d'innovation

Le secteur de l'immobilier connaît depuis quelques années des changements structurels, notamment :

- L'évolution des modes de travail, avec le développement du télétravail, l'apparition du coworking et la demande grandissante d'espaces de travail modulables et attractifs comme outil de recrutement et de fidélisation des talents ;
- Et la hausse de la réglementation en matière de RSE, avec au-delà l'impératif de développer un immobilier durable, pour un secteur qui est responsable de plus de 30 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

Les foncières se doivent d'intégrer ces changements structurels pour éviter le risque d'inadéquation de l'offre immobilière proposée proposée aux nouveaux besoins (**risque d'innovation**).

Là encore la stratégie d'investissement de Foncière INEA, reposant sur l'acquisition d'actifs neufs, la protège contre ce risque d'obsolescence accélérée. Les actifs neufs intègrent *de facto* les dernières réglementations en matière environnementale et leur agencement est en phase avec les pratiques d'aménagement plébiscitées par les utilisateurs. Les actifs de bureaux acquis par Foncière INEA sont ainsi toujours assortis de certifications environnementales (Breeam, E+C-, HQE, etc.), et intègrent des équipements de mobilité douce (bornes de recharge pour véhicules électriques, emplacements sécurisés pour vélos). Ils proposent des plateaux ouverts, conçus pour être divisibles et s'adapter à tous types d'aménagement souhaités par les futurs locataires. Ils sont ainsi compétitifs tant sur le marché locatif que sur le marché de l'investissement (liquidité).

Foncière INEA a d'ailleurs fait de ces deux thèmes majeurs de l'immobilier de demain – l'immobilier de bureaux durable et la réponse aux besoins des locataires en services durables et responsables – les deux premiers axes de sa stratégie RSE déployée en 2016 (cf. chapitre 4 des présentes page 70 et suivantes).

Risque de contrepartie

La gestion opérationnelle de Foncière INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST, dont les deux seuls actionnaires (*via* leur structure patrimoniale personnelle) sont les fondateurs de Foncière INEA, Philippe Rosio (Président-Directeur général) et Arline Gaujal-Kempler (Directrice générale déléguée). La Société a ainsi confié à la société GEST la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, *via* un contrat de management et de gestion conclu à la création de la Société et reconduit pour la dernière fois le 1^{er} janvier 2019 pour cinq

ans. Foncière INEA n'emploie donc aucun salarié, les ressources humaines dédiées à la gestion de La Foncière étant regroupées dans la société GEST. GEST s'appuie également sur des prestataires externes spécialisés pour mener à bien sa mission.

Cette organisation a été mise en place dans un souci de transparence et de lisibilité du coût de gestion, et a également pour objectif d'aligner les intérêts de l'équipe dirigeante et ceux des actionnaires (GEST étant actionnaire de Foncière INEA à hauteur de 13 %).

En revanche, elle implique un **risque de dépendance à la contrepartie GEST**. En cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, Foncière INEA, supportera des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution, ou de mise en place en interne d'une équipe assurant les prestations aujourd'hui assurées par GEST. Le cas échéant, elle pourrait en outre subir d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la détention de son patrimoine composé d'actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société.

On peut évoquer dans une moindre mesure les **risques liés aux autres prestataires de Foncière INEA**, qui a recourt à des partenaires spécialisés pour réaliser les tâches qui ne relèvent pas de son cœur de métier et ne sont pas directement créatrices de valeur : juridique, property management, informatique, etc. Le sourcing des prestataires, la qualité de leurs travaux, leur fidélisation, et la remontée de l'information qu'ils traitent, sont autant de sujets de préoccupation pour l'équipe dirigeante de Foncière INEA. C'est pour cette raison que Foncière INEA s'est notamment dotée en 2018 d'une Charte Achats Responsables pour piloter ces aspects de la relation avec ces principaux prestataires.

2.2.2 RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES

Risques réglementaires généraux

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

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

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

Ces risques sont cependant atténués du fait que Foncière INEA :

- s'appuie sur des équipes et des conseils aguerris dans leur secteur d'activité, capables d'alerter la Société sur toutes nouvelles mesures à prendre pour se conformer à de nouvelles exigences légales et réglementaires et assure de son côté une veille des textes en vigueur afin d'anticiper les prescriptions législatives susceptibles d'impacter ses activités ;
- acquiert la plupart du temps des immeubles neufs, en signant avec des promoteurs de premier plan des contrats la prémunissant des risques de construction pendant et après les travaux (retards de livraison, malfaçons, surcoûts, etc.) *via* des polices d'assurance construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages » et des Garanties de type « Parfait Achèvement » et « Décennale » ;
- a soin de recourir (dans ses programmes de rénovation d'actifs) à des entreprises de travaux les plus qualifiées en matière de conception et de réalisation d'ouvrages (structures et matériaux de la meilleure qualité, délais et budgets de réalisation maîtrisés).

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Il ne peut être exclu que Foncière INEA puisse être confrontée (dans le courant de son quotidien) à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, des administrations ou des tiers (pour lesquelles elle mandatera son équipe d'avocats spécialisés selon la nature du contentieux).

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

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

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

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

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

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

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

- a) un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC (cette condition ne s'applique pas lorsque 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.

2.2.3 RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

Risque de hausse des taux d'intérêt

Dans un contexte de financement de la croissance de la Société en partie par le recours à l'endettement, une **hausse des taux d'intérêt** long terme pourrait être préjudiciable. Ce risque est cependant à tempérer par :

- le fait que seuls 57 % de la dette utilisée au 31 décembre 2019 soient contractés à taux variable (les emprunts obligataires étant à taux fixe) ;
- et que la dette à taux variable fait l'objet d'une politique de couverture du risque de taux par la mise en place de swaps ou de CAP.

Ainsi au 31 décembre 2019, 79 % de la dette de Foncière INEA est sécurisée et ne peut subir de variation de son coût.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt long terme n'aurait ainsi qu'un impact de 600 milliers d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.

La Direction générale revoit trimestriellement le profil de sa dette et la maturité de sa couverture de taux afin de maintenir une protection efficace contre le risque de hausse des taux d'intérêt.

Risque de liquidité

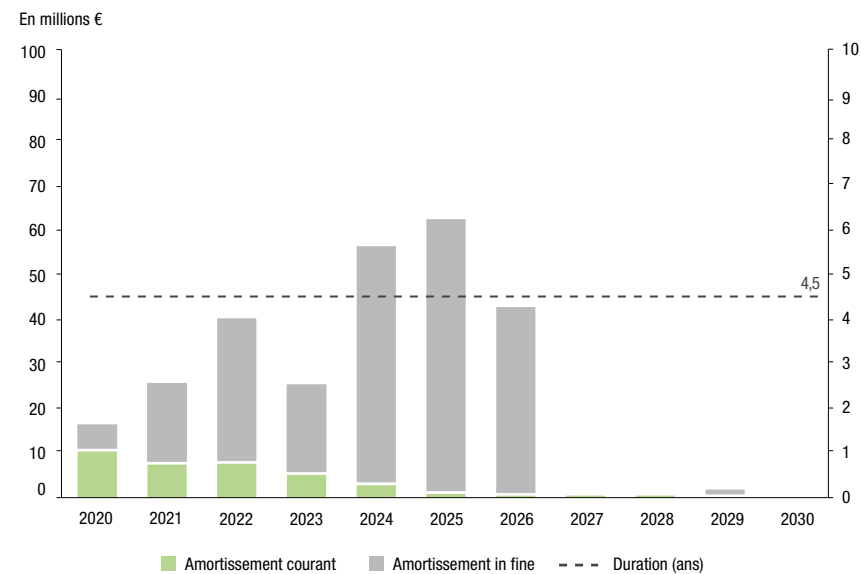
Foncière INEA est en croissance continue depuis sa création il y a plus de douze ans. Pour financer son développement, elle a eu recours à des augmentations de capital successives et à la levée de ressources bancaires et obligataires.

Son profil d'endettement a évolué au cours des années ; historiquement de nature hypothécaire, il est désormais majoritairement sans garantie (crédit corporate et emprunts obligataires remboursables *in fine*). L'accès à ce type de ressources est signe de maturité pour Foncière INEA, qui peut désormais bénéficier de sources de financement diversifiées.

La Société se prémunit contre le risque de liquidité en maîtrisant son niveau d'endettement. Au 31 décembre 2019, le ratio LTV s'élève à 39,6 %, et la Direction générale s'est fixé comme objectif de ne pas dépasser le seuil de 50 %, gage de prudence par rapport au covenant bancaire de 55 %.

La Direction générale veille en outre à étaler les échéances de remboursement de ses dettes, de manière à ne pas constituer une échéance dont le montant trop significatif lui ferait courir un risque de renouvellement. Ainsi au 31 décembre 2019, il n'y a pas d'échéance significative de remboursement avant celle du mois de juillet 2022 correspondant au remboursement du crédit corporate de 100 millions d'euros contracté par Foncière INEA en 2017 (tiré à hauteur de 32 millions d'euros seulement au 31 décembre 2019).

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



Pour plus d'informations sur le risque de liquidité et sur les dettes financières, il est ici fait renvoi exprès, en conformité avec les recommandations éditées par l'AMF le 2 décembre 2014 en la matière, et pour toute précision à ce sujet :

- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2019 page 116 du présent Document d'enregistrement universel ;
- aux notes 2.2.9 et 15 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2019 précités figurant en page respectivement 113 et 130 des présentes ;
- s'agissant plus particulièrement du risque de liquidité, il est expressément fait référence à la présence de covenants financiers sur les emprunts bancaires de la Société, au tableau de la note 15 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2019 figurant en page 130 des présentes qui donne toute information utile à ce sujet ;
- il est précisé à ce sujet que la probabilité d'occurrence des clauses de défaut et d'exigibilité anticipée des dettes contractées par la Société est faible du fait que Foncière INEA est en mesure de respecter les ratios financiers qui lui sont imposés par ses partenaires bancaires.

2.2.4 RISQUES EXTRA FINANCIERS

Risque climat

La multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes au cours des dernières années pose de manière nouvelle la question des conséquences du changement climatique sur l'industrie immobilière. L'attention était jusqu'ici portée sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et doit aujourd'hui s'étendre à la question de la résilience des patrimoines immobiliers, soumis de façon plus intense et plus fréquente à des aléas climatiques extrêmes : vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes et hausse progressive de la température.

Les propriétaires immobiliers doivent anticiper les impacts potentiels sur leur patrimoine de tels phénomènes, qu'ils soient d'ordres physique (dégradations, dégâts) ou fonctionnel (conditions d'occupation dégradées).

Foncière INEA est engagée depuis 2012 dans une démarche RSE qu'elle a structurée en 2016 en publiant sa première feuille de route RSE incluant 9 engagements prioritaires à horizon 2020. Les résultats en termes de consommation d'énergie et de rejet de gaz à effet de serre sont probants (cf. chapitre 4 Performance extra-financière).

En 2020, Foncière INEA élaborera sa deuxième feuille de route RSE, qui intégrera des réponses au *risque climat*. Elle étudie ou expérimente actuellement sur certains de ses actifs des solutions en ce sens.

Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au chapitre 4 des présentes page 70.

Corruption

Foncière INEA s'est dotée en 2018 d'une Charte éthique qui vise à clarifier les relations d'affaires qu'elle entend mener avec ses parties prenantes, en conformité avec les valeurs fondamentales du Groupe : intégrité, loyauté, transparence et responsabilité.

Elle intègre notamment les aspects spécifiques liés à la **corruption**, qui du fait de l'organisation interne du groupe Foncière INEA peut être un sujet plus sensible qu'ailleurs. En effet le nombre limité de collaborateurs au sein du Groupe et le recours à l'externalisation auprès de prestataires spécifiques pourraient théoriquement les exposer à des situations de corruption.

La Direction générale de Foncière INEA répond à ce risque en organisant avec l'ensemble des collaborateurs des ateliers pratiques pour illustrer les principes de la Chaque éthique dont elle s'est dotée (mises en situation). En 2019, ces ateliers ont été menés par le cabinet de conseil BuyYourWay, qui a construit la Charte éthique de Foncière INEA avec la Direction générale.

Les collaborateurs sont invités à se conformer à cette charte éthique et à reporter à la Direction générale de Foncière INEA leurs éventuels doutes ou interrogations le cas échéant.

2.2.5 ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

Assurances immeubles

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

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

Foncière INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru. Il est à noter que la Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée en 2019.

Assurances Société

En prévention du risque susceptible d'être encouru du chef de faits relevant de la responsabilité soit des dirigeants de Foncière INEA, soit de ses mandataires sociaux non-dirigeants de la Société, ayant un effet défavorable sur la Société, son image et le cas échéant sa capacité financière, la société gestionnaire de Foncière INEA a mis en place une assurance traditionnelle couvrant toute éventuelle action en responsabilité intentée contre ces derniers (comme indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 44 des présentes). Ce risque est jugé cependant faible compte tenu du degré de qualification et de compétences du management et des membres du Conseil d'administration.

Le risque de dépendance à des « Hommes clés » est géré de deux façons :

- par la mise en place d'une assurance « hommes clés » couvrant les deux dirigeants fondateurs et la directrice générale adjointe contre les risques d'accidents ;

- et par la mise en place d'une organisation interne visant à pérenniser les équipes en place. Les deux dirigeants de la Société, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, ont à cœur de poursuivre le pilotage de la foncière qu'ils ont créée pour la porter toujours plus haut. En outre, l'organisation de la Direction générale et des pôles d'exécution repose, depuis l'origine, sur la constitution de binômes fonctionnant en étroite et parfaite collaboration, dans la perspective d'alléger, en cas de départ d'un des dirigeants, les conséquences de ce retrait et permettre à l'autre manager exécutif de maintenir la Direction opérationnelle (dans l'attente le cas échéant de la composition d'une nouvelle équipe codirigeante).

En tout état de cause, la qualité du portefeuille en exploitation et en cours de construction est un gage de résilience, même en cas de retrait concomitant des dirigeants.

En 2019, la Société s'est dotée d'une assurance cybersécurité pour couvrir les menaces numériques grandissantes (fraude, détournement de fonds, usurpation d'identités) qui pèsent sur toutes les entreprises. Elle a procédé à une revue de son organisation informatique et des outils de protection de ses réseaux et données en place, jugés satisfaisants. A ce jour, la Société n'a eu à déplorer aucune tentative de fraude.

2.3 GOUVERNANCE DES RISQUES

2.3.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Les ressources humaines dédiées à l'administration de Foncière INEA (et regroupées au sein de la société GEST, comme expliqué dans le paragraphe 2.2.1 page 33 des présentes) sont réparties en deux pôles : un pôle Finance, chapeauté par le Président-Directeur général Philippe Rosio, et un pôle Immobilier chapeauté par la Directrice-Générale déléguée Arline Gaujal-Kempler.

Le pôle Finance est en charge de l'organisation du contrôle interne et de la surveillance des risques.

Il élabore les procédures de contrôle permettant de s'assurer de la fiabilité des données comptables et financières publiées par la Société, mesure les indicateurs clés de l'activité de la Société, et actualise annuellement la cartographie des risques financiers et extra-financiers.

L'objectif est de pouvoir donner une assurance raisonnable sur les points suivants :

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

Le pôle Finance dépend directement de la Direction générale, qui rend compte au Comité d'audit de la Société et aux Commissaires aux comptes. En 2019, la synthèse des principaux risques financiers et extra-financiers exposée au paragraphe 2.2.1 page 33 des présentes a été exposée au Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 3 décembre.

La Société s'appuie sur le cadre de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne dénommé le « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » qui a été publié par l'AMF le 22 juillet 2010 – le « Guide AMF ».

2.3.2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne comptable et financier couvre l'ensemble des activités de la Société et s'applique de la même manière à la société Foncière INEA et à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

Le pôle Finance a mis en place des procédures et des reporting couvrant les différents thèmes de son activité (investissement/désinvestissement, financement, gestion locative, frais généraux, expertise du patrimoine, etc.). Il a développé une comptabilité analytique permettant d'affiner ses analyses au niveau de l'immeuble et de produire chaque trimestre des prévisions de résultats sur court ou moyen terme.

Pour améliorer ces process, la Société se dote régulièrement d'outils informatiques fiabilisant la remontée d'informations et facilitant leur traitement. Ainsi en 2019, Foncière INEA a fait l'acquisition de deux logiciels d'asset management :

- l'un permettant de charger quotidiennement les données locatives contenues dans les logiciels de ses property managers, pour les restituer sous forme ergonomique permettant des analyses croisées et facilitant les reporting ;
- l'autre proposant un circuit dématérialisé et sécurisé de validation des redditions de charges locatives, des plans de CAPEX et des budgets charges des immeubles.

Ces deux acquisitions sont venues compléter les outils informatiques du Groupe, dont un logiciel de modélisation de la dette et une solution de gestion de trésorerie.

La Société s'appuie sur des prestataires externes sélectionnés pour mener à bien les tâches qui ne relèvent pas du cœur de métier, et dispose donc d'états de contrôle élaborés par le pôle Finance, qui lui permettent d'auditer l'information comptable et financière produite par ses prestataires, notamment son cabinet d'expertise comptable.

Ce cabinet est indépendant et dispose d'une équipe dédiée à Foncière INEA, qui saisit les données telles qu'elles sont transmises par la Société et opère les traitements comptables dans le strict respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur. Il veille au suivi des normes comptables (à leur évolution éventuelle) et aux recommandations AMF en la matière afin de respecter et appliquer l'ensemble des réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

Le cabinet comptable, chargé de l'édition des comptes sociaux et consolidés annuels de Foncière INEA, travaille en contact permanent avec la Direction générale, les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit. Il se tient à jour de toute évolution des normes comptables, des recommandations AMF et des réglementations applicables à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

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

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de second niveau par la Direction générale de Foncière INEA, sur la base d'une analyse des écarts entre le résultat et les prévisions de clôture.

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

Le Comité d'audit, à réception des projets des comptes et des informations utiles y attachées, audite à son tour (dans le cadre de sa mission légale) le dispositif de contrôle interne, dans le domaine comptable et financier et effectue sa revue des états financiers, avant la séance du Conseil d'administration d'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, dans la perspective d'y délivrer son visa (en l'assortissant le cas échéant de toute suggestion pour renforcer tel point du dispositif de contrôle).

Il s'appuie, dans le cadre de ses investigations, sur le Guide AMF (en faisant des « croisements entre les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne » édictés dans le Guide et les pratiques de Foncière INEA) ainsi que sur le rapport (qui lui est exclusivement destiné) des Commissaires aux comptes.

Ce dernier document, mentionnant les principaux risques d'audit identifiés, les réponses apportées par les procédures d'audit et les éventuelles déficiences significatives qui auraient pu être détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable, permet au Comité d'audit :

- d'affiner son appréciation sur les situations potentielles de risques (et leur niveau d'occurrence) ;
- d'alerter le Conseil d'administration (ce qu'il n'a pas eu à faire au cours de l'exercice 2019) s'il juge incomplet le dispositif de maîtrise des risques prévu en cas d'occurrence de ceux-ci.

Le collège des Commissaires aux comptes auditeurs des comptes de Foncière INEA exerce un rôle dans le contrôle interne dans la mesure où il informe les dirigeants de toutes anomalies à caractère significatif identifiées lors de leurs diligences et leur signale les points ayant nécessité une attention particulière de leur part ou une démarche d'audit particulière.

Les Commissaires aux comptes ont une obligation d'information de la Direction générale au regard de leur objectif d'obtenir l'assurance « raisonnable » que les comptes annuels (dans leur ensemble) ne comportent pas d'anomalie significative (autrement dit « niveau élevé d'assurance mais non absolu sans pouvoir garantir qu'un audit réalisé selon les normes d'exercice professionnel permette de systématiquement détecter toute anomalie significative »).

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

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

Enfin, la récente obligation mise à leur charge de remettre au Comité d'audit un rapport complémentaire (à leur rapport annuel) fournissant des informations sur les faiblesses significatives (détectées au cours de leur mission) du contrôle interne dans les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, aboutit à :

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

À l'occasion de ses diligences sur les comptes de l'exercice 2019 (effectuées dans des délais satisfaisants et en tous cas préalables à la communication au marché des résultats et des comptes) le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) au titre de l'exercice 2019 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Foncière INEA déclare en outre, au titre du même exercice précité, n'avoir pas eu à déplorer de fraude ou d'irrégularité comptable et poursuivre la sécurisation de son dispositif de contrôle interne, dans la perspective d'extraire des états comptables et financiers fournissant des informations financières fiables qui donnent une image fidèle des résultats de la Société et de sa réelle situation économique.

La Direction générale est en mesure, à la suite des actions de contrôle interne susvisées et sous le contrôle du Comité d'audit, de diffuser (dans le cadre de la communication financière de la Société) des informations exactes, précises et sincères (en conformité avec les recommandations de l'AMF) et de publier sur son site internet une information (chiffres clés, Bourse, résultats, informations réglementées, communiqués, newsletters, labels, etc.) la plus complète possible, équilibrée dans sa présentation, facile d'accès et actualisée.

Elle rappelle cependant que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue que les objectifs de la Société seront atteints et que tous les risques sont définitivement écartés.



3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE	44		
3.1.1 Code de gouvernement d'entreprise	44		
3.1.2 Composition du Conseil d'administration	45		
3.1.3 Préparation et organisation des travaux	56		
3.1.4 Evaluation annuelle du Conseil et du comité	58		
3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	59		
3.2.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)	59		
3.2.2 Mandataires sociaux non exécutifs (administrateurs) et censeurs	61		
3.2.3 Comité d'audit	64		
		3.2.4 Conventions conclues directement ou par personne interposée d'une part entre un mandataire social ou un actionnaire detenant plus de 10 % des droits de vote de Foncière INEA et d'autre part une société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (sauf conventions portant sur des opérations courantes avec des conditions normales)	64
		3.2.5 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite desdites délégations au cours de l'exercice 2019 (article L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	66

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

« Les informations contenues dans le présent chapitre 3, pages 44 à 46, constituent le rapport sur le gouvernement d’entreprise prévu à l’article L. 225-37 du Code de commerce. »

3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société en conformité avec les dispositions de l’article L. 225-37-4 8° du Code de commerce déclare se conformer au régime de gouvernement d’entreprise édicté par le Code Afep-Medef de gouvernement d’entreprise des sociétés cotées, révisé en dernier lieu en juin 2018 (ci-dessous le « **Code Afep-Medef** » lequel est publié sur le site internet du Medef www.code-afep-medef.com). Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant de l’article 27.1 du Code Afep-Medef, la Société indique (dans le tableau de synthèse ci-dessous recommandé par l’AMF) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l’exercice 2019 et les motifs justifiant ces exclusions :

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

3.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présentation du mode de gouvernance

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

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

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

Éventuelles limitations apportées par le Conseil d’administration aux pouvoirs du Directeur général (article L. 225-37-4 4 et 7 R. 225-102 du Code de commerce)

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


3.1.2.1 Présentation synthétique



3.1.2.2

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

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



PHILIPPE ROSIO,
 PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DECEMBRE 2019
En tant que personne physique :

- Président du Directoire de la SAS PEI (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 2 (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 3 (France)
- Co-gérant SC RR et CCE (France)
- Gérant de GEST FFV et GEST Invest (France)

En tant que représentant d'une personne morale :

- Président de la SAS Flex Park (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE
En tant que personne physique :

- Président Directeur général de Foncière INEA
- Président de la SAS GEST (France)
- Administrateur de la SAS Bagan AM (France)
- Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)
- Président du Conseil de surveillance de la SA Foncière de Bagan (Luxembourg).

En tant que représentant de personne morale :

- Cogérant des SCI Bagan Sud Est et Bagan Toulouse Capitouls (toutes deux domiciliées en France)
- Co-gérant de la SNC Bagan (France)
- Gérant de la SCI PA (France)
- Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRES AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES


- Cogérant des SCI Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Toulouse Parc du canal, Bagan Vilebon et SCI Couderc

1ère nomination :
 AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'administrateur :
 AGO 2020

Domicile :
 21 avenue de l'Opéra
 75001 Paris

Âge : 60 ans
Nationalité : Française



ARLINE GAUJAL KEMPLER,
 ADMINISTRATEUR

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Cogérante des SCI Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon et SCI Couderc

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE
En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de personne morale :


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

1ère nomination :
 AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2020

Domicile :
 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris

Âge : 69 ans
Nationalité : Française



CÉCILE DE GUILLEBON,
 ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE
 Cécile de Guillebon est diplômée de HEC Promotion 1983, de la Corporte Banking Management Program (1985), de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF) en 2000 et de la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) grade FRICS en 2012. Entre 1983 et 2013 elle occupe différents postes de conseil en immobilier (JP Morgan, Marceau Investissements, Ge Commercial Finance Real Estate, AOS Studley). Depuis janvier 2013 elle est directrice de l'immobilier et des Services généraux au sein du groupe Renault.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

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

1re nomination :
 AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2022

Domicile :
 20, Chaussée de la Muette
 75106 Paris

Âge : 59 ans
Nationalité : Française

**VALÉRIE GUILLEN,**

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 55 ans**Nationalité :** Française**1ère nomination :**
AG du 16/05/2018**Échéance du mandat
d'Administrateur :**
AGO 2021**Domicile :**
17-19 rue Michel Le
Comte
75003 Paris**MANDATS ET FONCTIONS
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

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

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS
AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

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

**OLIVIER LE BOUGEANT,**

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 45 ans**Nationalité :** Française**1ère nomination :**
AG du 12/06/2019**Échéance du mandat
d'Administrateur :**
AGO 2022**Domicile :**
72 Cloncurry Street
Londres SW6 6DU
(Royaume-Uni)**MANDATS ET FONCTIONS
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

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

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU SEIN DU GROUPE**

- Membre du Comité d'audit de Foncière INEA

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS
AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

Néant

**ALESSANDRA PICCIOTTO ERTAN,**

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Alessandra Picciotto Ertan débute sa carrière en 1997 en tant que Broker à la Banque d'investissement Donaldson, Lufkin & Jenrette à Londres. Elle rejoint en 2000 la CBG Compagnie Bancaire à Londres puis à Genève en tant que gestionnaire de fortune. En 2010, elle poursuit sa carrière en gestion de fortune chez Fransad Gestion à Genève et y occupe le poste de Directeur général jusqu'en avril 2018. Elle décide alors de rejoindre le Family Office familial Cofis SA à Genève en tant que Directeur et Administrateur tout en maintenant ses fonctions chez Fransad en tant que Vice-Présidente du Conseil.

Âge : 46 ans**Nationalité :**
Franco-Italienne**1ère nomination :**
AG du 12/06/2019**Échéance du mandat
d'Administrateur :**
AGO 2022**Domicile :**
101a route de
Florissant
1231 Conches (GE)**MANDATS ET FONCTIONS
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

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

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS
AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

Néant

**DOMINIQUE POTIER BASSOULET,**

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 59 ans**Nationalité :** Française**1ère nomination :**
AG du 16/05/2018**Échéance du mandat
d'Administrateur :**
AGO 2020**Domicile :**
9 rue Cernuschi
75017 Paris**MANDATS ET FONCTIONS
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

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

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU
SEIN DU GROUPE**

- Membre du Comité d'audit de Foncière INEA

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS
AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

Néant



ADL CONSULTING (représentée par Arnault Dumont),

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur Batipart Immo Long terme SAS

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Néant

Âge : 48 ans
Nationalité : Française
1ère nomination :
 AG du 12/06/2019
Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2022
Domicile :
 6 rue de St
 Petersbourg
 75008 Paris



ALLIANZ VALUE PIERRE (représentée par Jean-Pierre Quathomme),

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Néant

Âge : 61 ans
Nationalité : Française
1ère nomination :
 AG du 12/06/2019
Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2022
Domicile :
 1 cours Michelet
 Cs 30051
 92076 Paris La
 Défense Cedex



CARGO INVESTMENT B.V. (représentée par Ferdinand Brunet),

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Ferdinand Brunet est diplômé de la Cass Business School de Londres (2014), MSc Real Estate Investment et de la Boston University (2013), Bsc Business Administration & Finance. Après avoir effectué des stages chez EY Paris, Crédit Suisse Singapore, il intègre BNP Paribas London IBD, Financial Sponsors team. En 2015, il entre chez Patrizia Immobilien AG comme Associate – Responsable transactions immobilières France, Italie & Benelux. Il est par ailleurs Directeur des investissements immobiliers du Family office Cargo Investment B.V. depuis 2017.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit de Foncière INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Néant

Âge : 29 ans
Nationalité : Française
1ère nomination : AG
 du 12/06/2019
Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2022
Domicile :
 Hemonystraat 11,
 1074 BK Amsterdam
 (Pays-Bas)



MACIF (représentée par Daniel Fruchart),

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

En tant que personne physique :

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Néant

Âge : 75 ans
Nationalité : Française
1ère nomination :
 AG du 28/02/2005
Échéance du mandat d'Administrateur :
 AGO 2020
Domicile :
 2-4 rue de Pied de Fond
 79000 Niort



SIPARI (représentée par Pierre Adier),

ADMINISTRATEUR

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

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

Âge : 54 ans

Nationalité : Française

1^{ère} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat

d'Administrateur :

AGO 2020

Domicile :

19, rue des Capucines

75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

En tant que personne physique :

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

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

Gérant associé des sociétés françaises suivantes :

- Aguesseau Immobilier (SNC)
- Barrois La Reynie (SCI)
- Berry Vendomois (SCI)
- Sipari Volney (SNC)
- Trésor République (SCI)
- Montjoie St Denis (SCI)

Gérant des SCI françaises suivantes :

- Sipari Velizy Ensp St Cyr
- Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort
- Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes
- Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes
- Sipari Velizy Gendarmerie Robion
- Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne
- Sipari Velizy Ifsi Rodez
- Sipari Velizy Gendarmerie Tierce

Président des SAS françaises suivantes :

- CFCO
- Cofimab
- Foncière d'Évreux
- Gramat-Balard
- Sipari
- Sipari Vélizy
- Vendôme investissements
- Duchesse d'Harcourt

Président et Administrateur au Conseil d'administration des Sociétés Anonymes suivantes :

- Vivapierre
- Majestall 1

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

En tant que représentant de personnes morales :

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

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

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

3.1.2.3 Caractéristiques du Conseil

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

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

Les fonctions actuelles ou échues des Administrateurs et Dirigeants exécutifs de Foncière INEA, qui sont mentionnées dans le tableau en page 46 et suiv. du Document d'enregistrement universel, donnent un éclairage sur l'expertise apportée par les différents membres à la gouvernance de Foncière INEA.

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

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

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

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

Expiration de mandats sociaux – Propositions de renouvellements ou non-renouvellement

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

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

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

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

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

Direction générale

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

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

Indépendance des membres du Conseil d'administration

En conformité avec le Code Afep-Medef (paragraphe 8.2), un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

L'indépendance est appréciée au regard des critères suivants édictés par le paragraphe 8.5 du Code Afep-Medef :

- ne pas être ou avoir été au cours des 5 années précédentes salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la Société consolide, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'Administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
 - significatif de la Société ou de son Groupe,
 - ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son Groupe doit être débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel (ici incorporé au présent Document d'enregistrement universel) :

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

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

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

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

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

S'agissant des 9 administrateurs indépendants :

Cas des administrateurs non-actionnaires de la Société

- Dominique Potier Bassoulet : le Conseil a vérifié l'absence d'une part de prêt bancaire conclu entre la banque où Dominique Potier Bassoulet exerce des fonctions salariées et Foncière INEA, et d'autre part de conflit d'intérêts avec la mission d'expertise du patrimoine confiée à l'un des services de ladite banque (BNP Paribas Real Estate Valuation France), rappelant que Dominique Potier Bassoulet s'est engagée, en cas de concurrence à l'investissement avec un fond de ladite banque, à ne pas prendre part au vote lors d'une proposition d'investissement soumise au Conseil ; aucune situation de ce type n'a été identifiée lors des séances du Conseil au cours de l'année 2019.
- Valérie Guillen et Cécile de Guillebon : leur indépendance a été constatée *de facto* par le Conseil compte tenu du fait qu'aucune d'elle ne se trouve, et ne s'est trouvée dans le passé, dans l'une des situations visées au paragraphe 8.5 (précité) du Code Afep-Medef ;

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

- Alessandra Picciotto Ertan est représentante de deux sociétés actionnaires BANOKA et Diabolo Holding lesquelles détiennent en concert avec l'actionnaire Fedora et Mme Augenblick 26,3 % du capital et 26,7 % des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.
- Daniel Fruchart est représentant permanent de la Macif (jusqu'au 10 juin 2020 et sera remplacé à compter de cette date par Thierry Vallet), société à la fois Administrateur de Foncière INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 10,6 % de son capital et 12,3 % de ses droits de vote au 31 décembre 2019.
- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne physique (Madame Danièle Fredj) qui détient 3,0 % du capital et 2,2 % des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.

- Jean-Pierre Quathomme est représentant de la société Immovalor Gestion qui détient *via* deux SCI 4,5 % du capital et 3,3 % des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3 % du capital et 2,2 % des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.
- Ferdinand Brunet est représentant de la société Cargo Investment qui détient 4,5 % du capital et 3,2 % des droits de vote de Foncière INEA au 31 décembre 2019.

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

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

S'agissant des 3 administrateurs non indépendants :

La qualification d'indépendance est *de facto* exclue dans la mesure où Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif de Foncière INEA depuis plus de 5 ans et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST (fournisseur significatif de la Société *via* un contrat de prestations de services) et que Pierre Adier (représentant la société SIPARI) est le représentant d'un « groupe bancaire significatif de la Société et de son Groupe ».

Absence de salarié – réglementation anti-cumul des mandats sociaux – assurance de la Société contre des risques issus de la gouvernance

Rappelons que :

- aucun Administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- la Société n'ayant pas de salarié n'est pas tenue aux obligations légales d'introduction au sein du Conseil de membre représentant les salariés et n'est pas concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce) ;
- les administrateurs s'engagent aux termes du Règlement intérieur de la Société (sous le paragraphe 5.6) à respecter les règles limitant les cumuls de mandats visées à l'article 18.2 du Code Afep-Medef et à l'article L. 225-94-1 du Code de commerce ;
- les dirigeants mandataires sociaux respectent la recommandation de l'article 18 du Code Afep-Medef sur le plafond des mandats d'Administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au Groupe ;
- les membres du Conseil d'administration de Foncière INEA, représentants d'actionnaires de la Société, sont identifiés page 46 ci-dessus ;
- Précisons que GEST SAS a souscrit :
 - une assurance « Décès » (auprès de Generali) pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle au titre de l'exercice 2019 de 4 516,92 euros,
 - une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS) (auprès de la compagnie d'assurance AIG), personnes physiques ou morales dont les mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) de Foncière INEA bénéficient. Le plafond de garantie s'élève à 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 18 047,70 euros TTC pour l'exercice 2019.

Éventuels liens familiaux et condamnations au sein du Conseil d'administration au cours des 5 derniers exercices

À la connaissance de la Société, il n'existe entre les membres du Conseil aucun lien familial (sauf Alessandra Picciotto Ertan fille de Renato Picciotto qui est censeur) et aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée contre eux au cours des cinq dernières années (et actuellement). En outre, aucun membre du Conseil d'administration :

- n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou n'a été empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

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

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

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

Foncière INEA déclare n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, par aucun des membres du Conseil, au cours de l'exercice 2019 et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du Comité spécialisé (Comité d'audit), les Censeurs et la Direction générale de Foncière INEA.

Par ailleurs, la Société déclare qu'elle :

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

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration s'impose à tous les administrateurs, aussi bien aux représentants permanents des personnes morales administrateurs qu'aux administrateurs personnes physiques. Il précise les modalités de fonctionnement du Conseil et du Comité d'audit, en complément des règles légales, réglementaires et statutaires. Il prévoit notamment la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication.

Il contient un ensemble de règles, principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise, destinées à favoriser la qualité du travail du Conseil, son efficacité et le respect d'une bonne éthique de gouvernance (en fournissant la ligne de conduite à tenir en cas de conflit d'intérêts comme indiqué ci-dessus).

3.1.3 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX**3.1.3.1 Conditions de préparation****Convocations et informations des membres du Conseil d'administration**

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

A l'issue de chaque séance du Conseil d'administration, la date de la séance suivante est également rappelée pour être validée par tous ou le cas échéant revue. Dans le cas où un Administrateur ne pourrait exceptionnellement pas assister physiquement à l'une des séances du Conseil, il s'efforce d'y assister par visioconférence tel que le prévoit le Règlement intérieur, ou d'envoyer un Pouvoir pour participer par représentation au vote des décisions.

Les membres du Conseil reçoivent dans un délai raisonnable les convocations aux réunions ainsi que tous les documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission (pour effectuer un premier travail d'analyse avant la tenue de chaque séance et disposer des éléments utiles à leur prise de décision). Le cas échéant, sur simple demande adressée au Président, ils ont accès à toute information complémentaire qu'ils estiment importante pour étayer leur connaissance du dossier à traiter en séance et peuvent rencontrer le Président qui se tient en permanence à leur disposition.

Fréquence des réunions du Conseil d'administration

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

- séance du 15 mars 2019 (avec 6 membres présents sur 7 en fonction et en présence des Commissaires aux comptes) portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2018 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes ainsi que proposition de dividende) ; l'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2018 ; revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ; examen annuel des conventions réglementées poursuivies en 2018 ; répartition des jetons de présence pour l'exercice 2019 (sous réserve de leur vote en Assemblée) ; projet d'augmentation de capital ; questions diverses (notamment Document de référence relatif à l'exercice 2018) ;

- séance du 23 avril 2019 (avec 6 membres sur 7) relative notamment à une proposition de nouvelles candidatures au Conseil d'administration et démission d'un Administrateur ; proposition de nomination d'un nouveau censeur ; autorisation à demander à l'Assemblée à l'effet de permettre au Conseil de procéder le cas échéant à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre (et modifications corrélatives des documents à soumettre à la prochaine Assemblée générale 2019 : ordre du jour, rapport du Conseil et texte des résolutions) ; usage fait par le Président du Conseil d'Administration de la subdélégation de compétences consentie par le Conseil d'administration du 15 mars 2019 dans le cadre de l'augmentation de capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription – rapport Complémentaire du Conseil d'administration visé à l'article L. 225-135, al. 4 du Code de commerce ;
- séance du 23 juillet 2019 (avec 11 administrateurs présents sur 12 et en présence des Commissaires aux comptes) afin de statuer notamment sur la présentation et l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2019 et le rapport financier semestriel ; projet de plan d'attribution d'actions gratuites ;
- séance du 15 octobre 2019 avec tout l'effectif du Conseil au complet (sauf les censeurs), pour examiner le business-plan de la Société 2019-2022, un projet de convention de crédit et faire un point sur la filiale Flex Park ;
- séance du 3 décembre 2019 (avec 11 membres présents sur les 12 administrateurs, les 2 censeurs s'étant excusés), dont l'ordre du jour portait sur le calendrier juridique prévisionnel 2020, l'« atterrissage » 2019, la réforme du document de référence et notamment la validation de la matrice des principaux risques de la Société.

3.1.3.2 Comité spécialisé : le Comité d'audit**Mission du comité**

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

Composition du Comité d'audit

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

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



Daniel Fruchart
(Président du Comité d'audit)



Dominique Pottier Bassoulet
(Membre)



Olivier Le Bougeant
(Membre)



Ferdinand Brunel
(Membre)

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

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

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

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

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

Lors de sa séance du 14 mars 2019, en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit a effectué son audit habituel en matière de vérification de la fiabilité et de la clarté des informations destinées aux actionnaires et au marché. Après avoir examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'aide des explications fournis par les dirigeants de la Société et du rapport des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit s'est arrêté plus particulièrement sur les deux points clés d'audit ci-dessous reportés, savoir :

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

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

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

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

3.1.4 EVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ

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

L'exercice a consisté à débattre autour des trois objectifs mentionnés au paragraphe 9.2 du Code Afep-Medef consistant à :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil ;
- vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil, avec pour but final d'optimiser la mission du Conseil au sein de la Société.

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

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

- chaque membre a une claire compréhension de son rôle au sein du Conseil et a un niveau de formation et de connaissance de l'entreprise et de son environnement adéquat (aucun membre n'a fait part d'un besoin de formation individuelle ou collective pour mener à bien sa mission) ;
- la composition du Conseil (en termes d'équilibre, âge, éthique, diligence) et la complémentarité des profils et des compétences ainsi que l'assiduité de chacun concourent à un dialogue interne de qualité, tout en évitant que celui-ci ne soit détourné au profit d'intérêts particuliers ;
- les ordres du jour des séances sont jugés en adéquation avec les débats à mener sans le cadre des missions du Conseil ;
- les membres estiment qu'il y a une bonne répartition entre les sujets stratégiques, les sujets opérationnels et le rôle du Conseil en matière de contrôle et de maîtrise des risques ;

- le nombre de séances dans l'année s'avère bien calibré et la durée de chaque séance apparaît suffisante pour approfondir les réflexions stratégiques, le suivi et l'analyse des réalisations, les axes prioritaires de développement et les arbitrages, dans la perspective des décisions qui sont arrêtées avec précision et toujours à l'unanimité sans abstention ou vote contraire (gage de confiance et d'avis concordants entre eux) ;
- le Conseil remarque que les débats sont organisés avec rigueur et se déroulent dans un climat de discussion serein. Il existe un suivi satisfaisant dans le temps des prises de décisions ou des sujets stratégiques à l'étude ;
- les conditions de préparation des réunions du Conseil n'appellent aucune remarque particulière. Les informations qui sont communiquées avant la tenue de chaque séance du Conseil sont qualifiées de complètes et pertinentes pour la phase de préparation des réunions et suffisamment abouties pour assister aux réunions avec une base de connaissances utiles dans les échanges et la prise de décision finale ;
- fort de ces constats, le Conseil a estimé être en mesure de répondre aux attentes de ses actionnaires (certains siégeant au Conseil).

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

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

Le Conseil a jugé qu'il était tenu régulièrement informé des conclusions émises par le comité à l'issue de son travail d'audit et a souligné l'exercice par l'ensemble des membres du Comité d'audit de leurs responsabilités avec rigueur, tout en appliquant des principes d'indépendance et de prudence.

Le Conseil a tenu compte des avis et suggestions du comité (pour préparer ses réunions et ses délibérations) et a pris en compte son alerte sur la nécessité d'établir une communication plus ciblée sur les principaux risques de l'entreprise, à faire en corrélation avec les exigences du Document d'enregistrement universel dont le comité a rappelé qu'il serait obligatoirement mis en place à compter du 21 juillet 2019. Le Conseil a pris bonne note du rappel effectué par le Comité d'audit de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer une « tierce évaluation » du Conseil et de son Comité d'audit avant 2021.

De leur côté, les membres du Comité d'audit ont souligné la force et la franchise du dialogue, constant, avec le management de la Société qui contribue à la bonne compréhension des activités et des opérations de l'entreprise.

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

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

Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

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

3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

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

3.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)**Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)**

En prescription des nouvelles dispositions de l'article L. 225-37-2 paragraphe I du Code de commerce (introduites par l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019), Foncière INEA présente ci-après sa politique de rémunération de ses deux seuls mandataires sociaux exécutifs. Elle déclare avoir fait le choix, depuis son origine, de ne pas rémunérer Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler respectivement

Président-Directeur général et Directeur général délégué, administrateurs de la Société, lesquels sont rémunérés par la société GEST SAS, en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs de GEST SAS.

En vertu d'un contrat de management et de gestion administrative amplement décrit aux paragraphes 3.2.4.1.1 en page 64 « Convention reconduite avec GEST » et 8.4 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes » page 209 du présent Document d'enregistrement universel, GEST SAS facture des rémunérations à Foncière INEA en contrepartie des différentes prestations de services qu'elle lui rend. GEST SAS dédie à la gestion de Foncière INEA un effectif de 5 salariés en plus des deux dirigeants. Le contrat de management et de gestion administrative signé ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L. 225-37-2 paragraphe II et L. 225-37-3 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, concernant le cas échéant les rémunérations et avantages de toutes natures versés au titre de l'exercice écoulé d'une part et la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour chacun des deux dirigeants exécutifs pour l'exercice 2020 d'autre part :

Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

Approbation de la politique de rémunération concernant le Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2020

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 225-100 alinéa II et L. 225-37-2 alinéa II du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration concernant le Président du Conseil d'administration, Monsieur Philippe Rosio, dont il ressort pour l'exercice 2020, à raison de son mandat de Président du Conseil d'administration, l'absence de tout versement et/ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou

comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce), étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2020 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

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

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

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

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

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

TABLEAU N 11 (RECOMMANDATION AMF)

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

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2019 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

3.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS) ET CENSEURS

Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 11 février 2020, a rappelé, dans le cadre de sa politique de rémunération de ses mandataires sociaux, que pour l'exercice écoulé (à l'instar de ce qui a été pratiqué au cours des précédents exercices), les rétributions d'administrateurs (ex. « jetons de présence ») ont constitué la seule rémunération perçue par les mandataires sociaux non exécutifs au sein de Foncière INEA. Le

Conseil a estimé que cette mesure était conforme à l'intérêt social et qu'elle était justement proportionnée à la mission dévolue aux administrateurs non-dirigeants au regard de la taille de la Société, de ses problématiques et de ses enjeux et du nombre de séances nécessaires pour traiter ces derniers. L'absence de toute autre rémunération ainsi que le niveau de l'enveloppe annuelle des rétributions des administrateurs (dont le montant total maximum est soumis à l'aval de l'Assemblée annuelle) constituent un gage de respect de la stratégie et de la pérennité de la Société ainsi que des règles éthiques que se fixe cette dernière.

Conformément aux articles L. 225-45 et L. 225-37-2 du Code de commerce, le Conseil d'administration répartit entre les administrateurs la somme fixe annuelle approuvée par l'Assemblée, en appliquant des critères qu'il a arrêtés (comme le requiert l'article R. 225-29-1 I 5° du Code de commerce), selon les principes suivants :

- date d'arrivée au Conseil des nouveaux membres (principe de proratisation) ;
- versement postérieurs à l'Assemblée, en cas de renouvellements de mandats sociaux soumis à ladite assemblée (principe de report) ;
- présence effective des administrateurs aux séances du Conseil (principe d'assiduité) ;
- niveau d'implication personnelle aux travaux du Conseil (principe de contribution effective) ;
- performances atteintes par la Société (principe de rentabilité) ;
- avec prise en compte le cas échéant des demandes particulières émises par des mandataires sociaux de ne pas percevoir de rémunération (les Censeurs à leur demande ont ainsi demandé à être exclus de cette rémunération pour l'exercice 2019) ;
- et prélèvement sur cette rémunération votée par les actionnaires d'une somme destinée au Président du Comité d'audit (Daniel Fruchart ayant ainsi reçu au titre de sa double charge assurée en 2019 une rémunération de 7 800 euros pour son mandat d'Administrateur [via la Macif] et une rémunération de 1 500 euros au titre de sa fonction de Président du Comité d'audit – soit 9 300 euros au total).

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

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

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

	Montants versés au titre de l'exercice 2019		Montants versés au titre de l'exercice 2018	
	Rémunération (ex. « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
Mandataires sociaux non-dirigeants				
Macif (Daniel Fruchart)	1 500 € (pour Comité d'audit) 7 800 € (pour Conseil d'administration)	néant	750 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	9 750 €	néant	15 600 €	néant
MM Puccini (Francis Martin) jusqu'au 20 septembre 2018 (date de sa démission de son mandat d'Administrateur)	n.a	n.a	3 900 €	néant
Dominique Potier Bassoulet	9 750 €	néant	11 700 €	néant
Valérie Guillen	9 750 €	néant	11 700 €	néant
Cécile de Guillebon à compter du 12 juin 2019 (date de sa nomination en qualité d'Administrateur)	3 900 €	néant	n.a	n.a
Alessandra Picciotto Ertan à compter du 12 juin 2019 (date de sa nomination en qualité d'Administrateur)	5 850 €	néant	n.a	n.a
ADL Consulting (Arnault Dumont) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'Administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a

	Montants versés au titre de l'exercice 2019		Montants versés au titre de l'exercice 2018	
	Rémunération (ex. « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
Mandataires sociaux non-dirigeants				
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'Administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a
Allianz Value Pierre (Jean-Pierre Quatrhomme) à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'Administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a
Olivier Le Bougeant à compter du 12 juin 2019 date de sa nomination en qualité d'Administrateur	5 850 €	néant	n.a	n.a
Renato Picciotto jusqu'au 12 juin 2019 (date de sa démission de son mandat d'Administrateur et de sa nomination	1 950 €	néant	11 700 €	néant
Jean Belmudès (censeur)	néant	néant	néant	néant
TOTAL	73 650 €	NÉANT	70 950 €	NÉANT

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

Le nouvel article L. 225-37-2 précité paragraphes I et II du Code de commerce s'étendant dorénavant à l'ensemble des mandataires sociaux (y compris non exécutifs), les propositions de résolutions suivantes relatives à la politique de rémunération de ces derniers sera soumise aux suffrages des actionnaires au titre de l'exercice écoulé et de l'exercice 2020, savoir :

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3 COMITÉ D'AUDIT

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

Seul le Président du Comité d'audit a reçu une rémunération spécifique au titre de sa fonction de Président du Comité d'audit en 2019. Cette rémunération de 1 500 euros (base identique à celle des précédents exercices) est venue s'ajouter à celle perçue pour sa fonction de membre du Conseil d'administration.

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

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

3.2.4 CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSÉE D'UNE PART ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DETENANT PLUS DE 10 % DES DROITS DE VOTE DE FONCIÈRE INEA ET D'AUTRE PART UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLÉE PAR LA PREMIÈRE AU SENS DE L'ARTICLE L. 233-3 DU CODE DE COMMERCE (SAUF CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPÉRATIONS COURANTES AVEC DES CONDITIONS NORMALES)

3.2.4.1 Conventions reconduites avec GEST et BAGAN AM

En application de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce (modifié par la loi dite « Pacte » du 22 mai 2019), nous vous signalons que les conventions GEST et Bagan AM ont été reconduites tacitement, la première à compter du 1^{er} janvier 2019 et la seconde à compter du 11 mars 2019 – toutes deux exposées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes que vous avez approuvé lors de la précédente Assemblée générale du 12 juin 2019-, savoir :

3.2.4.1.1 Convention reconduite avec GEST

3.2.4.1.1.1. Présentation de la société GEST

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

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

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

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

3.2.4.1.1.2 Contrat et mission

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

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

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

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

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

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

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par Foncière INEA, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat (licenciements, etc.), Foncière INEA versera à GEST une indemnité hors taxes égale à 12/24^e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat. Foncière INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué en page 33 (chapitre 2.2.1) du Document d'enregistrement universel sur le risque attaché à ce contrat.

3.2.4.1.2 Convention reconduite avec Bagan AM

3.2.4.1.2.1 Présentation de la société Bagan AM

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

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

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

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

3.2.4.1.2.2 Contrat et mission

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.4.2 Nouvelle convention avec GEST

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

Conformément au principe voté par l'AGM du 12/06/2019 – 17^{ème} résolution décidant que « tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre (de la 17^{ème} résolution) seront supportés par la société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d'actions effectuées en vertu de la (présente) autorisation », GEST et Foncière INEA ont conclu un contrat le 10 décembre 2019 pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026 qui a été ratifié par le Conseil d'administration du 11 février 2020. Son but est de déterminer les modalités et conditions de refacturation par Foncière INEA à GEST de l'ensemble des coûts directs et/ou indirects supportés par Foncière INEA au titre d'un total de 35 000 Actions Gratuites (AGA) sur une durée de 6 ans, attribuées à plus de 50 % de salariés de GEST par le Conseil d'administration de Foncière INEA en date du 23 juillet 2019 dûment autorisé à cette fin par la 17^e résolution de l'Assemblée générale statuant à titre extraordinaire de Foncière INEA en date du 12 juin 2019. Il porte sur les frais d'acquisition des titres et autres frais indirects éventuels.

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

Il a néanmoins été constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 1 435 milliers d'euros dans les comptes sociaux (correspondant au nombre total d'actions gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2019), compensée intégralement par un produit du même montant, correspondant à la refacturation à GEST.

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

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

En prescription de ses obligations, la Société publie sur son site internet www.fonciere-inea.com (rubrique informations réglementées/Autres) en application du nouvel article L. 225-40-2 du Code de commerce (institué par la Loi Pacte) un certain nombre d'informations sur les conventions réglementées ci-dessus visées. Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur lesdites conventions fait l'objet d'un téléchargement sur le site internet dans le délai prévu par la loi sur : www.fonciere-inea.com (rubrique Informations Réglementées/Assemblées générales).

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

3.2.5 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET UTILISATION FAITE DESDITES DÉLÉGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2019 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE)

Pour les besoins d'une meilleure lisibilité du présent Document d'enregistrement universel et dans le souci de ne pas éparpiller plusieurs informations « se croisant », le tableau sur les délégations accordées au Conseil d'administration par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital et le cas échéant les utilisations qui en ont été faites sont fournis au chapitre 7 « Capital et actionnariat » (et plus spécialement au paragraphe 7.5.5 page 178 et suiv. du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès).



PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE

4

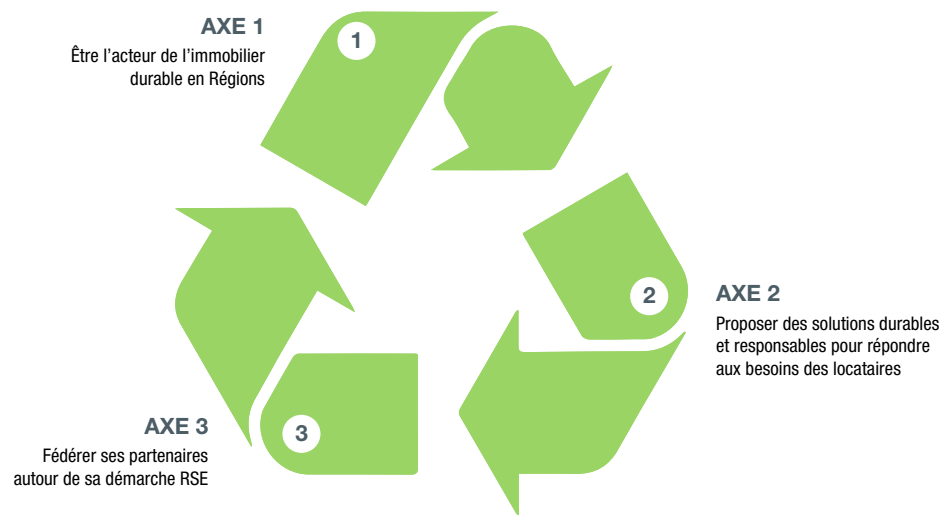
4.1 PRÉSENTATION DE LA STRATÉGIE ET DÉMARCHE RSE	70		
Un engagement fort en faveur d'un immobilier durable	70		
4.2 ÊTRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DURABLE EN RÉGIONS	71		
4.2.1 Engagement n° 1 : acquérir des immeubles performants au niveau environnemental	71		
4.2.2 Engagement n° 2 : contrôler la consommation énergétique du patrimoine en exploitation	73		
4.2.3 Engagement n° 3 : participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires	77		
4.3 PROPOSER DES SOLUTIONS DURABLES ET RESPONSABLES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES	79		
4.3.1 Engagement n° 4 : impliquer les locataires dans l'optimisation de la performance des immeubles	79		
		4.3.2 Engagement n° 5 : instaurer un dialogue régulier avec les locataires	79
		4.3.3 Engagement n° 6 : proposer des services innovants et durables répondant aux nouveaux modes de vie et de travail	80
		4.4 FÉDÉRER SES PARTENAIRES AUTOUR DE SA DÉMARCHE RSE	81
		4.4.1 Engagement n° 7 : mettre en œuvre une stratégie d'achats responsables	81
		4.4.2 Engagement n° 8 : garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives	82
		4.4.3 Engagement n° 9 : mobiliser les parties prenantes dans la stratégie RSE de Foncière INEA	82
		4.5 MÉTHODOLOGIE	84
		4.5.1 Périmètre du reporting	84
		4.5.2 Période de reporting	85
		4.5.3 Méthodologie utilisée pour les données environnementales	85

4.1 PRÉSENTATION DE LA STRATÉGIE ET DÉMARCHE RSE

UN ENGAGEMENT FORT EN FAVEUR D’UN IMMOBILIER DURABLE

Depuis sa création, Foncière INEA a axé sa stratégie sur l’acquisition d’immeubles de bureaux neufs en VEFA (à construire) et s’est ainsi attelée à l’élaboration d’un patrimoine immobilier de qualité, répondant aux dernières exigences environnementales, en un mot « vert ».

En 2012, Foncière INEA publie son premier rapport de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE) et structure sa démarche. Cela aboutit en 2016 à la publication d’une première feuille de route RSE opérationnelle, construite autour de 3 axes principaux et fixant des objectifs extra-financiers à horizon 2020.



« La démarche RSE de Foncière INEA vise à renforcer la performance économique à long terme de la Société, en se concentrant sur la pérennité de son parc immobilier, la satisfaction de ses locataires et la collaboration avec ses partenaires. »

Philippe Rosio, Président-Directeur général

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

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

Le patrimoine constitué, d’une valeur de 874 millions d’euros au 31 décembre 2019, bénéficie très largement de labels réglementaires contraignants en matière d’énergie (93 % du parc respecte a minima la réglementation thermique 2000) et de certifications environnementales poussées (près de 80 % du parc bureaux sous BREEAM ou HQE). Surtout, cette démarche a des répercussions concrètes : ainsi le patrimoine de Foncière INEA a vu sa consommation énergétique diminuer de 31 % entre 2012 et 2019, pour s’établir à fin 2019 à un niveau inférieur de 25 % à la moyenne du parc français publiée par l’Observatoire de l’Immobilier Durable.

En 2020, Foncière INEA devra élaborer une nouvelle feuille de route RSE pour les 5 années à venir. Une grande majorité des engagements déjà pris seront reconduits, notamment ceux qui sont entrés dans le business modèle même de la Société de façon durable :

- acquérir des immeubles de bureaux neufs, labélisés, certifiés, répondants aux besoins des utilisateurs et aux nouveaux modes de travail tant en termes de configuration des locaux que d’accessibilité ;
- participer aux développements des métropoles régionales grâce à l’acquisition d’ensemble de bureaux situés dans des pôles tertiaires émergents ;

- continuer d’avoir une politique de gestion active sur les consommations énergétiques de nos bâtiments via la pose systématique de capteurs de fluides.

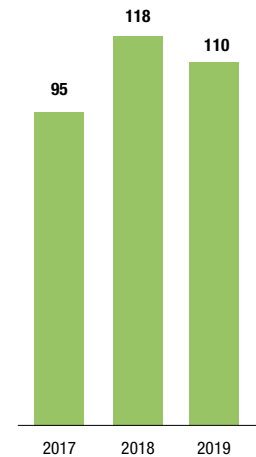
D’autres engagements seront pris, avec l’ambition d’élargir le champ des actions RSE et de faire de Foncière INEA une véritable valeur verte.

4.2 ÊTRE ACTEUR DE L’IMMOBILIER DE BUREAUX DURABLE EN RÉGIONS

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

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

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



Acquérir des immeubles neufs

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

Immeuble	Ville	Surface	Norme
Euratechnologie	Lille	6 069	RT 2012
Tripolis	Lille	3 261	RT 2012 - 10 %
Au bord de l’eau	Lille	2 977	RT 2012
Metrologic	Grenoble	4 852	RT 2012 - 20 %
Terrain des Sœurs	Lyon	4 887	RT 2012 - 40 %
Landing	Toulouse	10 779	RT 2012 - 20 %
Atalante	Rennes	5 114	RT 2012 - 20 %
INVESTISSEMENTS 2019		37 938	



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

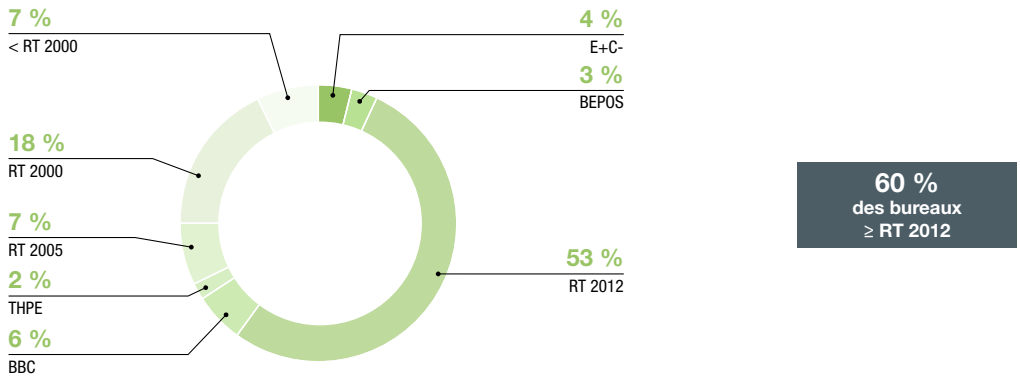
Résultat 2019 : 100 % de l’enveloppe investie porte sur des immeubles de bureaux acquis en VEFA dont les livraisons sont prévues entre 2020 et 2021. Ils sont donc neufs, respectent a minima la réglementation thermique en vigueur, soit RT 2012.

Maintenir un niveau élevé de labellisation « construction » du patrimoine

Foncière INEA négocie désormais systématiquement auprès des promoteurs des certifications des immeubles acquis au stade de la construction. Ainsi tous les investissements 2019 sauf un bénéficieront à leur livraison de labels environnementaux « construction » : HQE, E+C- ou BREEAM.

Immeuble	Labellisation construction
Lille Euratechnologie	E+C-
Lille Tripolis	
Lille Au bord de l’eau	Breeam Very Good
Grenoble Metrologic	Breeam Very Good
Villeurbanne Terrain des sœurs	Breeam Very Good
Toulouse Landing	HQE
Rennes Atalante	Breeam Very Good

Ainsi, le parc de bureaux de Foncière INEA s’étoffe en permanence d’immeubles aux labels de construction récents et très performants et affiche au global un niveau de certification très élevé : 93 % du parc bénéficie de labels de type Osmoz, E+C-, BEPOS, BBC, THPE ou répondent aux réglementations thermiques dit « contraignantes », c’est-à-dire supérieures au niveau RT 2000.



L’objectif de 95 % du parc labellisé est sur le point d’être atteint. La dynamique d’acquisition des dernières années se traduit par une proportion accrue des immeubles respectant la toute dernière réglementation et même au-delà. Ainsi 60 % des bureaux répondent à la norme thermique RT 2012 a minima.

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

a) Mesurer la consommation énergétique des immeubles

Depuis 2012, Foncière INEA s’efforce de collecter les données de consommations énergétiques de ses immeubles, sur les parties communes comme sur les parties privatives.

Au 31 décembre 2019, la Société a pu collecter des données fiables sur 50 bâtiments :

- 23 immeubles via les données des capteurs énergétiques installés dans ces immeubles ;
- 27 immeubles via les factures des parties communes et privatives sur 12 mois.

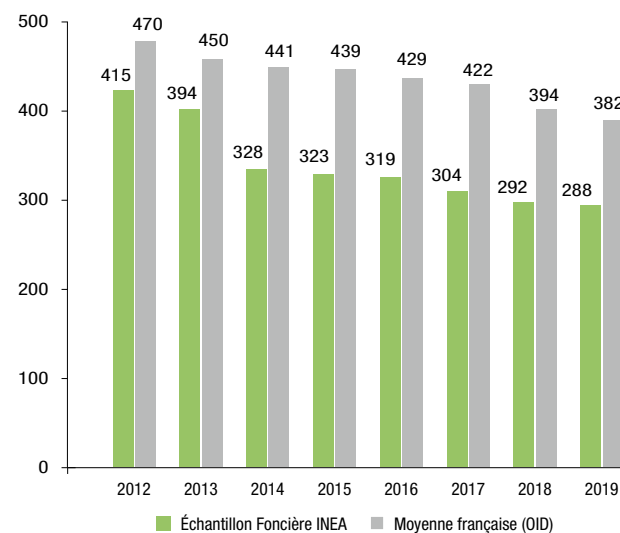
Ces données représentent les consommations énergétiques de 147 783 m², soit près de 90 % du patrimoine en exploitation et dont les données sont considérées comme fiables, c’est-à-dire correspondant à une exploitation normale de l’actif : immeuble occupé (taux d’occupation proche de 100 % sans rotation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

Consommation en énergie primaire

Rappel : l’énergie primaire est l’énergie disponible dans l’environnement et directement exploitable sans transformation (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides, rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires).

La consommation en énergie primaire du patrimoine immobilier de Foncière INEA en 2019 s’élève à 288 kWh/m²/an, en constante baisse depuis 2012 (- 31 %). Cette performance est inférieure de 25 % à la consommation moyenne française (382 kWh/m²/an) calculée par l’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID).

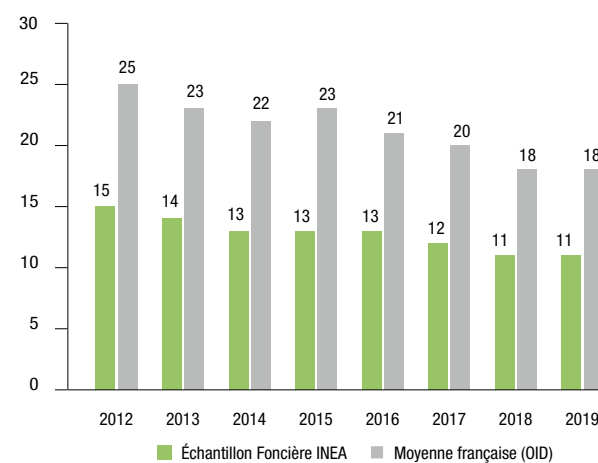
ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE (KWHEP/M²/AN)



Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du parc immobilier de Foncière INEA en 2019 atteignent 11 kg eq CO₂/m². En baisse régulière depuis 2012 (- 27 %), elles sont inférieures de 39 % aux émissions de GES moyennes françaises (OID).

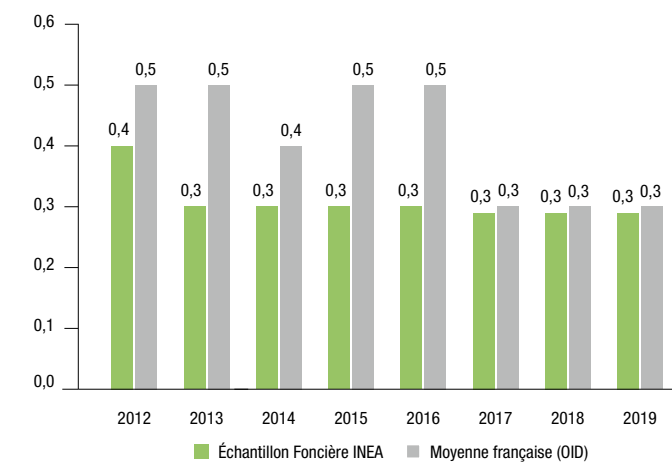
ÉVOLUTION COMPARÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG EQ CO2/M²/AN)



Consommation d'eau

La consommation d'eau du parc immobilier de Foncière INEA s'est élevée à 0,3 m³/m²/an en moyenne sur l'année 2019, un niveau parfaitement stable par rapport à celui des années précédentes et équivalent à la consommation moyenne nationale, calculée par l'OID à partir des données transmises par les entités adhérentes.

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



RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2019

	2019
Nombre de bâtiments fiables	50
Surface (m²)	166 530
ENERGIE	
Consommation en énergie primaire / m²	288
Consommation en énergie finale	20 364 006
Consommation en énergie finale / m²	119
Collecte des données	
Capteurs - données propriétaires	9 708 601
Factures - données locataires	10 655 405
Répartition par type d'énergie	
Energie fossile	244 366
Electricité	18 145 834
Réseau urbain	1 973 806
% de données estimées	13%
GES (GAZ A EFFET DE SERRE)	
Emissions totales (GRI)	1 846
dont directes	163
dont indirectes	1 683
par m²	11
EAU	
Consommation totale (m³)	45 518
Consommation totale (m³) / m²	0,3
Consommation totale (m³) / personne	5,0
Collecte des données	
Capteurs - données propriétaires	22 025
Factures - données locataires	23 497

COMPARATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE À PÉRIMÈTRE CONSTANT ENTRE 2018 ET 2019

	2018	2019	var.
Nombre de bâtiments fiables	41	41	
Surface	144 718	144 718	
ENERGIE			
Consommation en énergie primaire / m²	286	278	-2,9%
Consommation en énergie finale	17 466 109	16 975 663	-2,8%
Consommation en énergie finale / m²	121	117	-3,1%
GES (GAZ A EFFET DE SERRE)			
Emissions totales (GRI)	1 580	1 513	-4,2%
par m²	11	10	-9,1%
EAU			
Consommation totale (m³)	41 967	39 214	-6,6%
Consommation totale (m³) / m²	0,3	0,3	-6,9%
Consommation totale (m³) / personne	5,5	5,2	-6,6%

b) Automatiser le process de mesure

Sur les 3 dernières années, Foncière INEA a équipé son parc en capteurs énergétiques (via la société IQSPOT) afin de mieux suivre les consommations sur ces immeubles. L'objectif de ces capteurs est double :

- ils facilitent et fiabilisent la collecte des données en fin d'année, qui permet d'établir le calcul de la consommation moyenne du patrimoine et de son évolution dans le temps ;
- ils permettent une gestion dynamique des immeubles en facilitant la détection des anomalies d'utilisation des équipements plus rapidement (fuite d'eau, usage excessif des climatisations ou chauffage). Plusieurs parties prenantes ont ainsi accès à ces données (qui sont actualisées en temps réel) : les property-managers, le gestionnaire technique de Foncière INEA et les locataires qui en ont fait la demande. Ainsi, chacun peut décider d'un seuil de consommation limite pour les différentes périodes de la semaine (jour, nuit, week-end) pour laquelle il estime qu'au delà de cette limite, il est possible qu'il y ait une anomalie. Il en est le cas échéant automatiquement alerté par mail.

A fin 2019, le patrimoine est équipé de 337 capteurs électricité et eau sur 58 immeubles représentant 178 922 m², soit près de 65 % du patrimoine en exploitation. Alors que l'objectif initial était d'équiper uniquement les immeubles de bureaux, en 2019 la Société a également décidé d'installer des capteurs sur les parcs d'activité, détenus notamment via la filiale Flex Park. A fin 2019, 35 % du patrimoine n'est pas équipé de capteurs pour les raisons suivantes :

- 6 immeubles dont l'occupant unique a refusé la pose de capteurs. Ce sont souvent des mono-locataires, qui ont directement la main sur les contrats d'entretien et de maintenance de l'immeuble ;
- 6 actifs en cours de cession ou que la Société souhaite arbitrer prochainement ;
- 1 actif en copropriété dont plusieurs accords sont nécessaires pour obtenir les autorisations ;
- 2 immeubles d'activité dont la complexité des installations ne permet pas la pose de capteurs ;
- 1 bâtiment livré fin 2019, mais faisant partie d'un ensemble de 3 bâtiments dont 2 ne sont pas encore livrés ; la pose des capteurs interviendra donc en 2020, après la livraison de tous les bâtiments du site ;
- 3 immeubles d'activité non encore équipés.

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

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

80 %
des bureaux certifiés

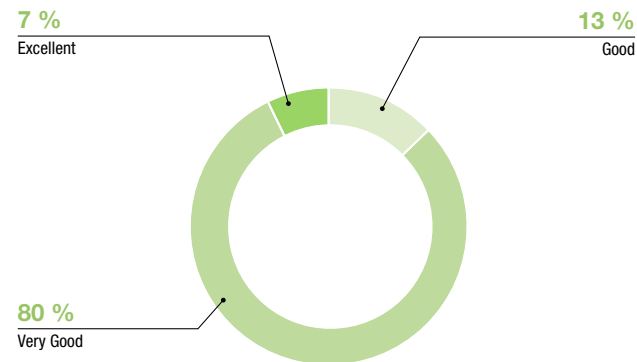
En 2018, lorsque Foncière INEA lève son premier Euro PP « Green », elle s'engage auprès des investisseurs à affecter les 100 M€ levés au financement d'immeubles « verts ». Parmi différents critères retenus, l'un d'eux était de financer des immeubles récents et certifiés (BREEAM, HQE, etc.). Cet engagement s'est retranscrit dans les discussions avec les promoteurs, qui se sont en conséquence engagés à embarquer la labellisation environnementale (souvent Breeam niveau Very Good a minima) dans leurs nouveaux projets.

Le nouveau pipeline d'opérations étant assuré d'être certifié, Foncière INEA s'est penchée en 2019 sur son parc bureaux déjà en exploitation, et a lancé une campagne massive de certification Breeam, dont une partie était toujours en cours en fin d'année.

Ainsi 80 % du parc bureaux de Foncière INEA (immeubles en exploitation ou en cours de construction) bénéficiera d'une certification environnementale de type Breeam ou équivalent.

C'est une étape importante pour Foncière INEA, qui pourra, à partir de cette base « travailler » ses actifs de manière à élever dans le temps le niveau de certification obtenu.

RÉPARTITION DES CERTIFICATIONS BREEAM OBTENUES PAR NIVEAU



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

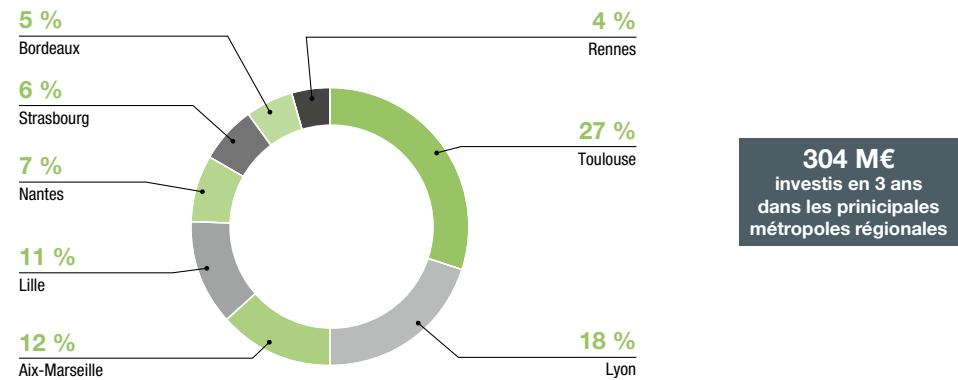
L'effet de la métropolisation de l'économie s'accélère dans les principales métropoles régionales (voir partie marché en page 20 et suivantes du présent document). Depuis 2006, Foncière INEA investit dans ces grandes villes, en centres-villes quand cela est possible mais aussi dans de nouveaux quartiers d'affaires développés par les collectivités locales, participant ainsi à l'extension des métropoles.

En 2019, Foncière INEA s'est ainsi positionnée sur 7 nouveaux actifs pour un montant total de 110 millions d'euros.

Ces 3 dernières années, la Société a investi 320 millions d'euros :

- 304 millions d'euros (94 %) dans des bureaux neufs à construire dans les 10 plus grandes villes régionales françaises ;
- 16 millions d'euros (6 %) dans des parcs d'activité nouvelle génération situés en Ile-de-France, via la filiale Flex Park.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS DES 3 DERNIÈRES ANNÉES (EN % DES MONTANTS INVESTIS)



a) Investir dans les principales métropoles régionales

À la fin 2019, la valeur du patrimoine de Foncière INEA s'élève à près de 874 millions d'euros, droits compris.

100 % des bureaux sont situés en régions. 86 % dans les 10 principales métropoles françaises.



b) Contribuer à la revalorisation des espaces urbains

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



Exemple en 2019 avec l'immeuble Le Tripolis, situé à Lille à proximité de la ZAC Saint-Sauveur.

Sur une friche logistique de 23 hectares, la métropole lilloise a voté en 2017 la création de la ZAC Saint-Sauveur, avec l'ambition d'en faire un quartier durable, mixte et attractif accueillant 2 400 logements, des commerces, des bureaux et 80 000 m² de verdure. Cette zone, anciennement bétonnée, a été repensée en quartier durable répondant aux enjeux de réduction de la pollution atmosphérique et de qualité environnementale.

Foncière INEA prend part à cet ambitieux projet en acquérant en 2019 Le Tripolis, un immeuble de 3 261 m² qui sera livré au 2^e semestre 2020.

c) Tisser un relationnel avec les collectivités locales

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

En septembre 2019, l'inauguration des deux nouveaux bâtiments construits sur ce site clé de l'île de Nantes a été un moment de partage fort entre l'architecte du projet Isabelle Hérault, le promoteur Eiffage représenté par Alain Riguidel, l'adjoint au maire de Nantes et Vice-Président de Nantes Métropole (occupant unique), Alain Robert, et l'équipe de Foncière INEA.



4.3 PROPOSER DES SOLUTIONS DURABLES ET RESPONSABLES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES

4.3.1 ENGAGEMENT N° 4 : IMPLIQUER LES LOCATAIRES DANS L'OPTIMISATION DE LA PERFORMANCE DES IMMEUBLES

Les entreprises locataires, majoritairement filiales de grands groupes (75 %) sont également investies dans des démarches RSE et cherchent souvent à s'installer dans des immeubles « verts ».

Au-delà des intentions propres à chaque société locataire, la réglementation pousse les locataires à s'intéresser à l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments qu'elles occupent.

Ainsi depuis 2013, tout bail portant sur des locaux à usage de bureaux d'une superficie de plus de 2 000 m² comporte une annexe environnementale, qui prévoit que propriétaire et occupant puissent se réunir régulièrement pour réfléchir ensemble à la façon d'optimiser le niveau de consommation énergétique des locaux occupés.

Avec l'entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2019 du décret dit « décret tertiaire », qui précise les modalités d'application de la loi ELAN pour l'atteinte des objectifs d'économie d'énergie finale pour les bâtiments à usage tertiaire, cette collaboration entre occupants, propriétaires et exploitants va devenir un enjeu incontournable.

Ainsi les données de consommation de tout immeuble à usage tertiaire devront, dès l'année 2020, être renseignées par le propriétaire (pour les parties communes qu'il gère) et par le locataire (pour les surfaces privatives qu'il occupe) dans une plateforme informatique de l'Etat gérée par l'Ademe. La mesure de la consommation énergétique sera ensuite suivie de plans d'actions visant à la réduire, jusqu'à l'atteinte du premier objectif de la loi ELAN : réduire de 40 % la consommation d'énergie finale de chaque bâtiment à usage tertiaire.

Foncière INEA n'a pas attendu la parution du décret pour dialoguer avec ses locataires afin de les impliquer dans sa démarche de mesure et d'optimisation de la performance de ses immeubles. En effet l'usage du locataire de ses locaux est la principale variable d'ajustement de la consommation énergétique ; un immeuble construit pour consommer le moins possible (répondant aux dernières normes thermiques notamment) ne peut être performant si le locataire ne fait pas preuve de bon sens dans son occupation des locaux (éteindre les ordinateurs, régler les systèmes de CVC pour éviter la surconsommation, sensibiliser les occupants aux usages du chaud-froid sans excès, etc.).

Parmi les 57 sites en exploitation au 31 décembre 2019, 17 sont occupés par un locataire unique. Ces locataires gèrent souvent leur immeuble de manière plus autonome et il est facile d'échanger sur la politique de gestion appliquée. Souvent dotées de Facility managers, ces sociétés contrôlent l'état des équipements et leur mode d'utilisation régulièrement.

Sur les immeubles multi-locataires, le dialogue avec les locataires peut se faire via la réunion annuelle de suivi des annexes environnementales pour les locataires qui en ont signé une, où alors plus ponctuellement. Avec la pose des capteurs sur l'ensemble du parc de Foncière INEA, certains locataires ont souhaité avoir accès à leurs données de consommation en temps réel via la plateforme IQSPOT ; cette mutualisation des données collectées va dans le sens de l'évolution réglementaire et de la responsabilité partagée.

4.3.2 ENGAGEMENT N° 5 : INSTAURER UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC LES LOCATAIRES

Foncière INEA héberge dans son parc immobilier plus de 250 locataires. Pour fluidifier la relation avec ces locataires et assurer l'efficacité de la gestion technique des immeubles, Foncière INEA a recours à quatre cabinets de Property Management, situés en régions, au plus près de ses bâtiments :

- Solaris principalement sur les villes de Nantes, Rennes, Bordeaux et Paris (Flex Park) ;
- Advenis principalement sur les villes de Lille, Strasbourg, Nancy, Nice et Marseille ;
- Artna principalement sur les villes de Lyon et Saint-Etienne ;
- Active Property principalement sur les villes de Lyon, Grenoble et Marseille.

Un gestionnaire technique, recruté en 2018 par Foncière INEA, s'assure de la coordination des équipes de property management et pilote les principaux sujets techniques. Très présent sur le terrain, il peut également s'assurer de la bonne relation entre les locataires et les property managers.

4.3.3 ENGAGEMENT N° 6 : PROPOSER DES SERVICES INNOVANTS ET DURABLES RÉPONDANT AUX NOUVEAUX MODES DE VIE ET DE TRAVAIL

L'accessibilité : un critère clé pour Foncière INEA

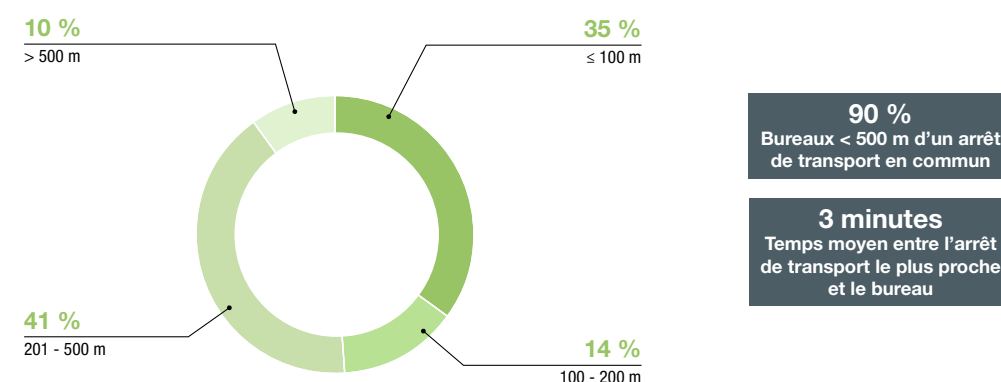
Si les entreprises ont bien compris qu'installer des bureaux dans des villes comme Bordeaux, Nantes, Toulouse où Lille permettait d'attirer des salariés qualifiés à la recherche d'une qualité de vie meilleure tout en réduisant les coûts immobiliers, les villes s'adaptent également à cette population croissante en accentuant les offres de mobilités (vélos en libre-service, transports publics, co-voiturage, etc.).

Le développement de nouveaux quartiers d'affaires va souvent de pair avec le prolongement de lignes de transport en commun existantes (métro, tramway, bus) ou la création de nouvelles solutions.

L'accessibilité est un critère essentiel pour Foncière INEA dans le choix de ses futurs immeubles.

A fin 2019, plus de 90 % du parc bureaux de Foncière INEA se situe à moins de 500 mètres d'un mode de transport en commun (arrêt de métro, bus, tramway), soit environ 6 minutes à pied maximum.

DISTANCE DU PARC BUREAUX AUX TRANSPORTS EN COMMUN



Nouveaux modes de travail et qualité de vie au travail

Les besoins croissants de modernisation de l'immobilier (flex-office, coworking, connectivité, etc.) se traduisent en régions par une forte préférence pour les surfaces neuves, plus adaptables.

Foncière INEA, dans ses critères d'acquisition, intègre différents facteurs garantissant cette adaptabilité :

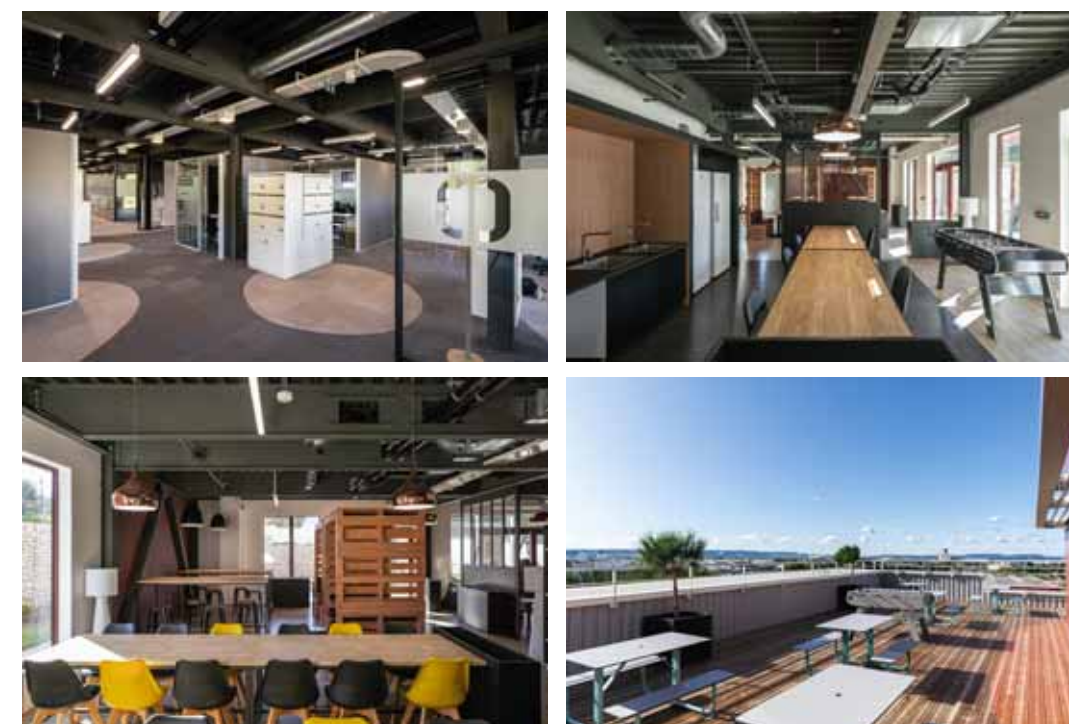
- une divisibilité fine des plateaux (à partir de 250 m²) ;
- une capacité technique à proposer une densification élevée des locaux (nécessaire dans le cas d'une occupation en flex office) ;
- des aménagements favorisant le bien-être des salariés (lieux de partage, de travail collectif, terrasses, etc.).

Les entreprises l'ont compris, la productivité et la fidélité de leurs salariés sont des facteurs clés de performance. En France, dans une enquête menée par le ministère du Travail en 2019, 15 % des salariés se déclaraient atteints de maladies chroniques et 22 % déclaraient avoir des problèmes de santé dus à un stress professionnel. Ces chiffres montrent combien les questions autour de la qualité de vie au travail sont désormais incontournables.

Exemple d'un immeuble de bureaux situé à Vitrolles, « Hub'side »

L'immeuble de bureaux « Hub'side », que Foncière INEA a réceptionné en juillet 2019, a obtenu les certifications OSMOZ et WELL, des labels qui mettent le bien-être des salariés au centre des préoccupations.

Les occupants de cet ensemble de 3 750 m² bénéficient d'un cadre de travail alliant des bureaux modernes, des espaces collaboratifs d'échange mais aussi de détente, et des terrasses.



4.4 FÉDÉRER SES PARTENAIRES AUTOUR DE SA DÉMARCHE RSE

4.4.1 ENGAGEMENT N° 7 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE D'ACHATS RESPONSABLES

En 2017 et 2018, Foncière INEA, qui a recours à l'externalisation de plusieurs fonctions, a mis en œuvre un cadre structuré lui permettant d'encadrer ses relations avec ses principaux prestataires et fournisseurs, et de garantir la conformité des pratiques de ces derniers au regard de son ambition sociale et environnementale.

a) Formaliser une démarche d'achats responsables

Dans sa feuille de route RSE communiquée en 2016, Foncière INEA s'était ainsi fixé comme objectif de se doter d'une Charte Achats Responsables, destinée à encadrer la relation qui la lie aux property et aux facility managers.

Cette Charte Achats Responsables a été diffusée en 2018 et constitue un cadre clair, éthique et partagé par Foncière INEA et les acteurs de l'exploitation de ses immeubles.

Pour la Société, un achat responsable se définit par :

- une relation de confiance avec les partenaires et les prestataires dans un cadre éthique ;
- une prestation (ex. : entretien des espaces verts, nettoyage des locaux...) avec un impact social et environnemental maîtrisés ;
- une gestion responsable des partenaires et des prestataires.

b) Co-construire des critères RSE avec les property managers

Si Foncière INEA choisit ses gestionnaires d’immeubles, ce sont eux qui, de leur côté, sélectionnent leurs prestataires. Pour autant, la Société souhaite avoir un droit de regard sur ces « fournisseurs de rang 2 » (les entreprises qui vont réaliser des prestations techniques ou de service sur ses immeubles).

Dans le cadre de l’élaboration de sa Charte Achats Responsables en 2018, elle a décidé d’établir avec ses partenaires une liste de critères RSE à retenir pour sélectionner leurs prestataires. Ces critères concernent entre autres la santé et la sécurité des personnels intervenant sur les ouvrages, les performances environnementales des produits utilisés et la gestion des déchets liés aux activités des prestataires.

En 2019, Foncière INEA a mené une évaluation globale des prestataires actuels intégrant les critères classiques de prix et de qualité de la prestation réalisée, ainsi que les critères RSE définis. A l’issue de cette revue, le niveau de performance global des prestataires a été jugé en phase avec les attentes de Foncière INEA.

4.4.2 ENGAGEMENT N° 8 : GARANTIR LA LOYAUTÉ DES PRATIQUES INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES

a) Élaborer une Charte éthique

Dans la même volonté de donner un cadre éthique à son activité et à ses relations avec ses parties prenantes, Foncière INEA s’est dotée en 2018 d’une Charte éthique, mise à la disposition des clients et des partenaires sur son site internet.

Cette charte pose les principes éthiques qui découlent de la mise en œuvre de quatre valeurs fortes sur lesquelles la Société s’appuie pour « croître durablement, dans le respect de l’environnement et de ses parties prenantes ». Ces valeurs sont l’intégrité, la loyauté, la transparence et la responsabilité.

Elle s’adresse aux salariés de GEST (voir engagement n° 9) et aux Administrateurs de Foncière INEA dans le cadre de leurs relations avec les parties prenantes de la Société. Concrètement, elle évoque dix thématiques – conflit d’intérêt, corruption et fraude, cadeaux, respect de la délégation de pouvoir et de la hiérarchie, confidentialité, délit d’initié, blanchiment et financement du terrorisme, droit de la concurrence, respect de l’environnement, engagement envers nos parties prenantes – et indique la position de Foncière INEA pour chacune d’elles.

En 2019, Foncière INEA a organisé un atelier avec un prestataire spécialisé (BuyYourWay) afin d’exposer ses équipes internes à des cas pratiques qu’ils pourraient rencontrer dans leur mission quotidienne. Des situations interrogeant la confidentialité, le conflit d’intérêt, le respect de l’environnement, ont été simulées pour qu’une discussion puisse s’engager sur la bonne attitude à adopter en pareils cas. Cette séance a permis de faire vivre les principes de la Charte éthique.

b) Assurer les conditions d’une gouvernance saine

Foncière INEA, respectueuse des dispositions légales et réglementaires qui régissent la gouvernance d’entreprise, a adopté le Code Afep-Medef comme référentiel, suivant en cela les recommandations de l’Autorité des marchés financiers (AMF). En appliquant ce code ⁽¹⁾, elle s’engage en faveur d’une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

En 2019, la composition du Conseil d’administration de Foncière INEA a été renforcée avec l’arrivée de 6 nouveaux membres (deux femmes et quatre hommes). L’équilibre hommes-femmes préconisé par la loi et le Code Afep-Medef a été préservé, avec 42 % de femmes parmi les 12 administrateurs que compte la Société.

En 2019, le taux d’assiduité des administrateurs aux séances du Conseil a été de 93 %, un niveau élevé qui est le gage de l’implication des administrateurs dans la vie de la Société.

4.4.3 ENGAGEMENT N° 9 : MOBILISER LES PARTIES PRENANTES DANS LA STRATÉGIE RSE DE FONCIÈRE INEA

a) Le cas particulier du prestataire GEST

La société GEST est le principal prestataire de Foncière INEA. Ayant pour mission la gestion administrative et immobilière de la foncière, c’est dans la société GEST que sont regroupés les salariés qui travaillent au quotidien pour Foncière INEA.

À ce titre, même si juridiquement (troisième alinéa de l’article R. 225-105 du Code de commerce) l’absence de salarié au sein de la Société et de ses filiales l’en exonère, Foncière INEA mène chaque année une revue des indicateurs visés à l’article R. 225-105-1-I du Code de commerce, liés à l’emploi, l’organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l’égalité de traitement, et les publie dans son rapport RSE.

(1) Foncière INEA n’applique pas les recommandations qui concernent :
– le Comité de sélection ou de nomination des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux (le Conseil d’administration assure directement cette mission) ;
– le Comité de rémunération, jugées non applicables puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants.

Il est donné ci-après les principaux indicateurs sociaux concernant les salariés hors dirigeants de GEST pour l’exercice 2019.

Fin 2018, la société compte 5 salariés, 3 hommes et 2 femmes, tous en CDI (contrat à durée indéterminée).

Les cadres sont au forfait annuel et les autres catégories de salariés sont en horaire hebdomadaire avec attribution de réduction de temps de travail (RTT). Tous les salariés exercent leurs fonctions à temps complet.

L’effectif salarié de GEST relève de la Convention Collective Nationale (CCN) de l’Immobilier.

Compte tenu de la taille de son effectif, GEST ne dispose pas d’instance représentative de son personnel. Compte tenu de la structure de la société, il n’y a ni intéressement du personnel, ni participation des salariés au capital social telle que définie à l’article L. 225-102 du Code de commerce. Les salariés ne sont titulaires d’aucune option de souscription ou d’achat d’actions de la Société.

Les rémunérations sont supérieures à la grille salariale fixée par la convention collective.

La société GEST s’engage à respecter le Code du travail français. Elle n’est engagée, de près ou de loin, à aucun travail d’enfants ou au travail forcé.

La nature de l’activité de GEST n’engendre pas de risques particuliers liés aux conditions de travail de ses salariés. Le taux d’absentéisme a été nul en 2019.

La société GEST gère ses ressources humaines sans aucune forme de discrimination.

Elle assure une égalité de traitement entre hommes et femmes dans sa politique d’embauche, de rémunération et de promotion.

Compte tenu de la taille de son effectif, GEST n’est pas soumise à l’obligation d’emploi de travailleurs handicapés (articles L. 5212-1 et suivants et R. 5212-1 et suivants du Code du travail).

b) Création d’un Comité RSE composé de parties prenantes

Pour formaliser sa démarche RSE en 2016, Foncière INEA avait eu de nombreux échanges avec ses parties prenantes. Afin d’y donner suite, elle a créé un Comité RSE qui a vocation non seulement à suivre la mise en œuvre de sa feuille de route, mais aussi à identifier de nouvelles actions dans le cadre des engagements pris.

Composition du Comité RSE

- Karine Dachary, Directeur général adjoint de Foncière INEA ;
- Louise Mathieu, Contrôleur financier de Foncière INEA ;
- Axel Holmér, Gestionnaire technique de Foncière INEA ;
- Thierry Besoin, Directeur d’agences d’Advenis (property manager) ;
- Karl Bricheteau, Dirigeant-fondateur de Solaris (property manager) ;
- Serge Ventura, Consultant chez Atawao (partenaire de Foncière INEA pour la mesure de la performance énergétique du parc immobilier et la mise en place des annexes environnementales).

c) Informer et sensibiliser les parties prenantes

Communiquer avec ses parties prenantes tout au long de sa démarche RSE est une nécessité, voire un impératif pour Foncière INEA, si elle veut maintenir leur mobilisation. Elle le fait avec ses locataires dans le cadre des engagements 4, 5 et 6 de sa feuille de route.

Elle se doit de communiquer aussi avec ses Administrateurs et son public au sens large. La Société disposait déjà à cet effet de différents leviers : les Conseils d’administration, son rapport RSE, sa newsletter et son site Internet.

En 2019, elle a également conclu un contrat d’analyse financière avec Invest Securities, afin que les investisseurs aient accès à une information neutre de qualité sur le titre et la Société.

d) Participer aux activités sectorielles RSE

Pour nourrir la réflexion sur sa stratégie et ses actions RSE, Foncière INEA se montre active notamment auprès d’associations engagées dans le domaine environnemental. Elle est ainsi membre de l’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID), dont la mission est de promouvoir le développement durable et l’innovation dans l’immobilier. Entre autres actions, cet organisme établit tous les ans un baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires en France à partir des données recueillies auprès de ses membres. Foncière INEA participe à des groupes de travail qu’il a mis en place, comme le groupe Réglementaire (pour échanger sur les évolutions réglementaires en matière de RSE dans le secteur immobilier).

Parallèlement, la Société contribue à la réflexion sur l’évolution du secteur de l’immobilier à travers la participation d’Arline Gaujal-Kempler au Comité des parties prenantes du promoteur Nexity, créé en 2018. Cette structure est composée d’une trentaine de personnes, pour moitié de Nexity, pour l’autre moitié d’horizons divers, comme le maire de Toulouse et le Président de Lille Métropole Habitat. L’un de ses axes de travail est de « cerner les débats et controverses qui interpellent l’activité immobilière en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale ».

4.5 MÉTHODOLOGIE

4.5.1 PÉRIMÈTRE DU REPORTING

Données sociétales

Les données publiées concernent Foncière INEA.

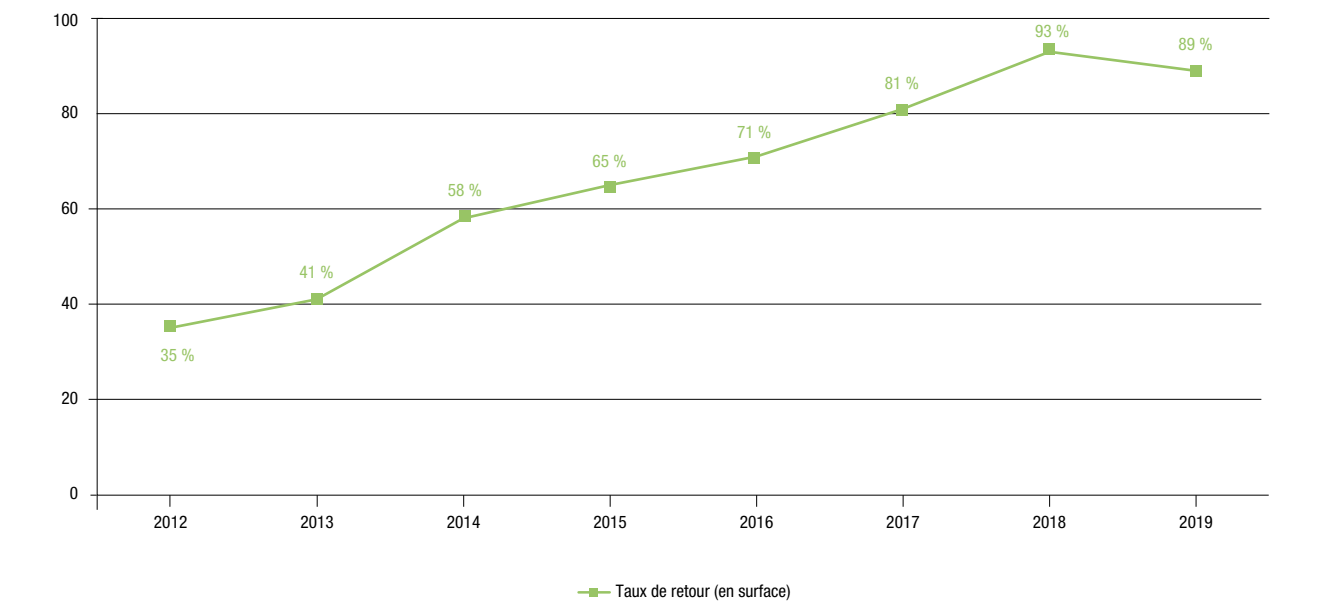
Données environnementales

Pour la huitième année consécutive, Foncière INEA a confié à un cabinet spécialisé (Atawao Consulting) la mission d’établir une cartographie de la performance environnementale de son patrimoine. Celui-ci peut s’appuyer sur les données disponibles dans la plateforme IQSpot (cf. engagement 2).

La campagne de collecte des données de consommation en électricité, gaz et eau, a été menée, soit *via* les capteurs, soit auprès des locataires des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2019 (à l’exception des immeubles entrés en exploitation au 2^e semestre 2019 pour lesquels l’historique des données de consommation n’est pas suffisant).

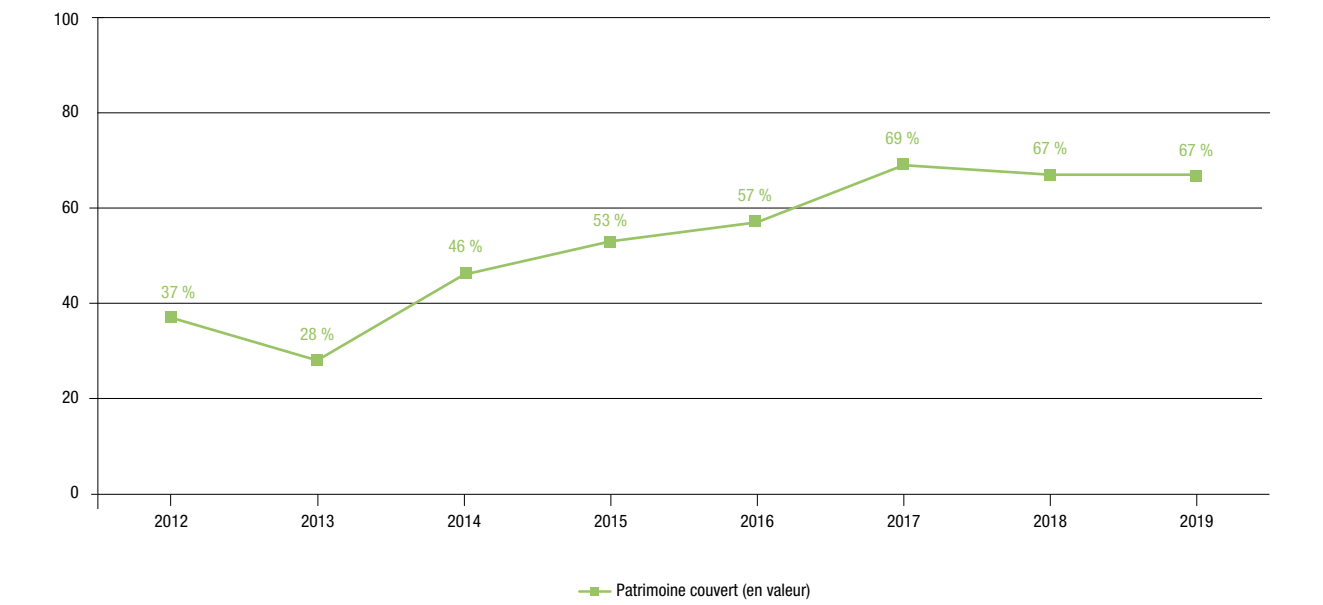
Le taux de retour en surface s’élève à 89 % en 2019.

ÉVOLUTION DU TAUX DE RETOUR



Les données présentées dans ce rapport portent sur un échantillon final de 50 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 67 % en valeur du patrimoine détenu en propre et en exploitation au 31 décembre 2019 (à l’exception des actifs livrés au 2^e semestre 2019).

ÉVOLUTION DU TAUX DE L'ÉCHANTILLON RETENU POUR LE CALCUL DES CONSOMMATIONS



4.5.2 PÉRIODE DE REPORTING

Les données présentées concernent l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019.

Les données collectées portaient sur les consommations d’énergie (électricité, gaz et réseau de chaleur) et d’eau pour la période novembre 2018 à novembre 2019. Les informations collectées relatives au traitement des déchets ne permettent pas d’élaborer une analyse de ce sujet.

En 2019, Foncière INEA a utilisé pour 23 de ses immeubles les données enregistrées *via* les capteurs IQSPOT.

4.5.3 MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

COMMENTAIRE
SUR L'EXERCICE

5

5.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE	88		
5.1.1	Activité et compte de résultat	88	
5.1.2	Structure financière	89	
5.1.3	Investissements et arbitrages	90	
5.2 EVOLUTION ET PERSPECTIVES	91		
5.2.1	Évolution prévisible de la situation de la Société	91	
5.2.2	Perspectives	92	
5.2.3	Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	92	
5.3 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX	92		
5.3.1	Bilan	92	
5.3.2	Compte de résultat	92	
5.3.3	Approbation des comptes de l'exercice social écoulé et quitus aux mandataires sociaux	92	
5.3.4	Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	92	
5.3.5	Activités en matière de recherche et développement	93	
5.3.6	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	93	
5.4 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS	93		
5.5 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	94		

5.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE

5.1.1 ACTIVITÉ ET COMPTE DE RÉSULTAT

Activité et faits marquants de la Société

La Société a poursuivi en 2019 sa politique de croissance en investissant près de 110 millions d'euros dans de nouvelles opérations immobilières situées dans les premières métropoles régionales.

Elle a renforcé ses moyens en réalisant en avril 2019 une augmentation de capital de plus de 96 millions d'euros, avec le concours d'actionnaires existants et de nouveaux investisseurs.

Le dynamisme des marchés régionaux et la qualité des actifs acquis par Foncière INEA se sont traduits cette année dans l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine (92,1 % au 31 décembre 2019 contre 91,1 % douze mois plus tôt) et dans l'appréciation de la valeur du portefeuille actée par les experts immobiliers.

Compte de résultat

La Société réalisé un excellent exercice 2019, marqué par une hausse de 53 % de son résultat net, qui s'établit à 41,4 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de plus de 14 % sur 12 mois, à 43,9 millions d'euros. Cette hausse est portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles et par la bonne commercialisation du patrimoine à périmètre constant.

La maîtrise des frais de fonctionnement permet à l'EBITDA d'afficher une hausse comparable de 15 %, à 24,9 millions d'euros.

L'utilisation des fonds propres levés en avril 2019 a permis d'abaisser l'effet de levier de la Société et d'aboutir à une baisse des charges financières nettes de 9 %.

Enfin la création de valeur sur le patrimoine se poursuit, avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles de 22,6 millions d'euros en 2019 (+100 % par rapport à 2018), qui est constatée de façon équilibrée sur les immeubles en exploitation avant 2019 et ceux livrés en cours d'exercice.

Analyse de la rentabilité

Les très bons résultats 2019 sont portés par une prise de valeur du patrimoine mais également par une croissance à deux chiffres de l'opérationnel. Ainsi, le résultat net récurrent de la Société s'affiche en hausse de 25 % sur 12 mois, à 18,9 millions d'euros.

Cet indicateur démontre que la croissance de la Société ne se fait pas au détriment de la rentabilité. Foncière INEA a d'ailleurs affiché un objectif de croissance du résultat net récurrent de 15 % par an en moyenne sur la période 2018-2021.

Il est intéressant de noter que par action, le résultat net récurrent est quasiment stable (-4 % à 2,43 €/action), ce malgré la hausse de 41 % du nombre d'actions suite à la réalisation de l'augmentation de capital d'avril 2019. Cela signifie qu'en 8 mois, la Société a été capable d'absorber quasiment l'effet dilutif lié à ce renforcement des fonds propres.

Expertise du Patrimoine

L'ensemble du patrimoine de Foncière INEA (immeubles livrés fin 2019 plus 3 immeubles à livrer au premier semestre 2020) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement en décembre par les deux experts immobiliers de la Société, BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise. Cette expertise a fait ressortir un taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé de 6,24 %.

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

Au 31 décembre 2019, la valeur droits compris du patrimoine ressort à 874 millions d'euros, en progression de 16 % sur 12 mois, grâce aux acquisitions réalisées dans l'année (110 millions d'euros) et à la prise de valeur du patrimoine à périmètre constant (31 millions d'euros), à minorer des cessions intervenues (23 millions d'euros, très majoritairement sur le périmètre de Foncière de Bagan).

5.1.2 STRUCTURE FINANCIÈRE

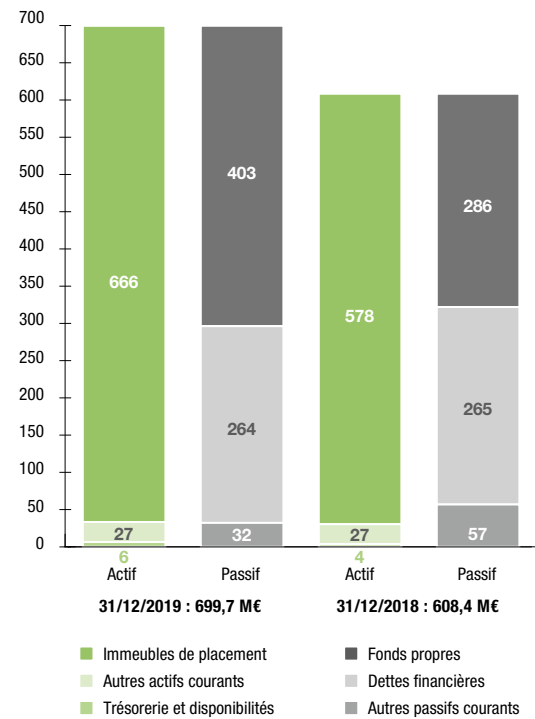
Bilan

Au 31 décembre 2019, le total bilan atteint 700 millions d'euros.

Le fonds propres, renforcés à l'occasion de l'augmentation de capital réalisée en avril, s'élèvent à 403 millions d'euros.

Les immeubles de placement sont en forte hausse de 91 millions d'euros suite à l'entrée en patrimoine au cours de l'exercice 2019 de 8 nouveaux actifs et à l'enregistrement des décaissements intervenus sur les immeubles acquis en VEFA (paiement échelonné en phase de construction).

Les passifs courants s'élèvent à 32 millions d'euros et comprennent essentiellement les dettes à moins d'un an (21,5 millions d'euros dont 6 millions d'euros correspondant au bullet d'un emprunt hypothécaire) et des dettes fournisseurs pour 10,2 millions d'euros.



Structure financière et endettement

Au cours de l'exercice 2019, Foncière INEA a procédé au remboursement à échéance finale de sa ressource la plus chère, un emprunt obligataire de 30,3 millions d'euros contracté en 2013 au taux de 4,35 %, et a contracté un nouveau crédit corporate de 40 millions d'euros auprès de la BECM.

Au 31 décembre 2019, son endettement s'élève à 284 millions d'euros.

Sa maturité est longue (4,5 ans), son coût est compétitif (2,28 % – 1,79 % hors emprunts obligataires) et il est sécurisé à 79 % contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

La levée de fonds propres nouveaux en avril 2019 a permis d'améliorer de façon significative le niveau des covenants bancaires, qui sont largement respectés au 31 décembre 2019 :

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

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

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

(3) Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

Actif net réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, l'approche de l'actif net réévalué a été réalisée sur la base des valeurs vénales des actifs déterminées par les experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.

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

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

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

Le NNNAV droits compris ressort au 31 décembre 2019 à 432 millions d'euros, en hausse de 36% sur 12 mois.

Cette hausse a permis d'absorber l'effet dilutif lié à la croissance du nombre d'actions (+41%) sur l'année.

Ainsi, le NNNAV droits compris par action s'affiche en légère baisse à 51,3 €/action (-3,6%), soit 96,4% du NNNAV EPRA au 31 décembre 2018.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	2019
Capitaux propres part du groupe*	403 431
Boni/mali sur la dette	(3 620)
Estimation des droits de mutation et frais	32 647
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	432 458
<i>Évolution du NNNAV EPRA sur 12 mois</i>	<i>+ 36,4 %</i>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	8 430 609
Variation du nombre d'actions sur 12 mois	+41,5 %
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) /action	51,3
<i>Progression du NNNAV EPRA/action sur 12 mois</i>	<i>- 3,6 %</i>

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

Le NNNAV hors droits s'élève à 47,4 euros/action, affichant une décote de 14 % par rapport au cours de Bourse du 31 décembre 2019.

5.1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

5.1.3.1 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 18 immeubles totalisant une surface locative de 68 773 m².

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

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

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

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

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

5.1.3.2 Investissements en cours de réalisation

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

Livraisons 2020

- Les deux derniers immeubles de l'opération « Wooden Park Mérignac », 3 898 m² entièrement loués au groupe BNP.
- L'immeuble de bureaux « Take-Off », d'une surface de 6 760 m² situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, a été acquis auprès du promoteur ICADE et entièrement loué.
- L'immeuble de bureaux « Vision » de 5 235 m² à Strasbourg, dans le quartier de Wacken.
- Un immeuble de bureaux « Hyperion » d'une surface de 3 662 m² situé à proximité de la gare Saint-Jean à Bordeaux.
- l'ensemble de bureaux « Well'com » d'une surface locative totale de 8 403 m² situé à Saint-Herblain, secteur tertiaire prime de l'agglomération nantaise.
- Un ensemble de deux immeubles de bureaux à structure bois massif, offrant une surface locative totale de 6 342 m², situé à Toulouse dans le quartier de Basso Cambo.
- Un immeuble de bureaux « Tripolis » de 3 261 m² situé à Lille dans le secteur d'Euralille II, vitrine tertiaire de la métropole lilloise.
- Un immeuble de bureaux « Au bord de l'eau » de 2 977 m² situé à Lille sur le site du parc de Château Blanc.
- Un ensemble de deux immeubles « Ilot 11 » d'une surface totale de 6 069 m² situé au sein d'une zone de premier rang sur le parc Euratechnologies, l'un des cinq pôles d'excellence de la métropole Lilloise.

Livraisons 2021

- Un ensemble de bureaux « La Dargoire » totalisant 4 809 m² ; il est situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon.
- Un immeuble de bureaux de 4 887 m² situé dans l'éco-quartier du terrain des sœurs à Villeurbanne, au cœur de la métropole de Lyon.
- Un immeuble de bureaux de 4 852 m² situé à Grenoble dans le parc tertiaire d'Inovalée. Il est entièrement pré-commercialisé au groupe Metrologic via un bail de 10 ans ferme.
- Un immeuble de bureaux « Le Landing » (situé en face de l'actif « le Take Off » dont la livraison est prévue en mai 2021) d'une surface de 10 779 m², situé à Toulouse Blagnac.
- Un ensemble de bureaux « Atalante » composé de deux bâtiments d'une surface locative totale 5 114 m², situé dans le quartier de Champeaux, au cœur de la métropole de Rennes.
- Un actif d'activité de type « Innovespace » de 5 099 m² situé à Romainville et acquis par la filiale Flex Park.
- Un immeuble de bureaux en structure bois massif de 2 640 m², situé sur le site de l'Ensoleillée à Aix-en-Provence. Acquis auprès de Nexity Ywood, cet actif viendra compléter le programme de 5 bâtiments en structure bois massif déjà en exploitation depuis 2013-2014.

5.2 EVOLUTION ET PERSPECTIVES

5.2.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

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

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

5.2.2 PERSPECTIVES

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

A la date de publication du présent document, les conséquences de la crise sanitaire liée au virus COVID-19 sur l'activité macro-économique sont néanmoins inconnues.

5.2.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE DE LA SOCIÉTÉ

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

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

5.3 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

5.3.1 BILAN

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

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

5.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

En social, le chiffre d'affaires s'établit à 35,4 millions d'euros pour l'exercice 2019, en hausse de 12 % par rapport à 2018 (31,7 millions d'euros).

L'exercice se solde par un bénéfice d'un montant de 10 millions d'euros, en hausse de 30 % sur douze mois (7,7 millions d'euros en 2018).

5.3.3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ÉCOULÉ ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

5.3.4 DÉPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2019 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

5.3.5 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Rappelons (en application de l'article L. 232-1 du Code de commerce) que la Société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2019 (son activité consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers ne s'y prêtant pas). Elle ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité (elle est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité).

5.3.6 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

Dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une plateforme d'activité de type « Innovespace », Flex Park (filiale captive de Foncière INEA) a octroyé en 2018 un financement d'une durée initiale de 2 ans – prorogeable d'un an – à la société FAP Aménagements (groupe ALSEI), en vue de porter la charge foncière.

Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire (intégralement libéré à ce jour) de 5 000 milliers d'euros émis par la SAS FAP Aménagements et à échéance du 30 juin 2020 – prorogeable au 30 juin 2021 – garanti par la société ALSEI. Cet emprunt obligataire est assorti de BSA qui, exercés, permettraient à Flex Park de prendre une participation jusqu'à 40 % du capital de la société FAP Aménagements.

5.4 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2019, Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital des trois sociétés suivantes :

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

Les éléments chiffrés (notamment montant des capitaux propres, quote-part de capital détenue, chiffre d'affaires hors taxes et résultat) relatifs aux filiales et également aux participations de Foncière INEA sont communiqués sous la note 3 « Engagements financiers et autres informations » des notes annexes aux comptes annuels 2019 et plus spécialement sous le tableau page 148 du Document d'enregistrement universel – exercice 2019 – auquel il est fait renvoi exprès.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » (paragraphe 2.1.3) des notes annexes aux états financiers consolidés 2019 page 145 et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 125 il y est fait renvoi exprès.

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

5.5 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

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

FACTURES REÇUES ET ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE
DONT LE TERME EST ÉCHU (2019) (TABLEAU PRÉVU AU I DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice 2019							Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice 2019						
Total							Total						
0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	(1 jours et plus)		0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	(1 jours et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées													
Montant total des factures concernées HT													
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice													
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT													
(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 de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement <input type="checkbox"/> délais contractuels							<input type="checkbox"/> délais contractuels						
<input checked="" type="checkbox"/> délais légaux							<input checked="" type="checkbox"/> délais légaux						

FACTURES REÇUES ET ÉMISES AYANT CONNU UN RETARD DE PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2019 (TABLEAU PRÉVU AU II DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Néant.

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS	98	6.2 COMPTES SOCIAUX	141
6.1.1 Compte de résultat consolidé	98	6.2.1 Compte de résultat	141
6.1.2 État de la situation financière consolidée	99	6.2.2 Bilan	142
6.1.3 État des flux de trésorerie consolidés	100	6.2.3 Notes annexes	144
6.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés	101	6.2.4 Filiales et participations	158
6.1.5 Note annexe aux états financiers consolidés	102	6.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	159
6.1.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	138		
		6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES	163

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 30,40 % entre le 31 décembre 2019 (7 769 417 actions) et le 31 décembre 2018 (5 958 048 actions).

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

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

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

PASSIF

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

6.1.3 ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		41 444	27 013
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	10	15	12
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	(22 643)	(11 307)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		(184)	586
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(797)	(2 414)
- Dividendes (titres non consolidés)		(68)	(6)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		17 767	13 884
+ Coût de l'endettement financier net	15	8 029	8 114
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		25 796	21 998
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(8 335)	(4 511)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(3 272)	5 802
+/- Autres variations liées à l'activité		1 097	710
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		15 286	23 999
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10		
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(77 064)	(103 205)
+ Cession d'immeuble de placement	10	12 254	5 005
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			(5 000)
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		6 265	13 171
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		1 678	6 085
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(56 867)	(83 944)
+ Augmentations de capital		93 299	
- Frais imputés sur la prime d'émission			
- Achats et reventes d'actions propres		390	(374)
- Résultat sur actions propres			
- Remboursements d'emprunts	15	(70 013)	(25 788)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(18 524)	(11 934)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+ Augmentation des dettes financières	15	39 398	98 638
Flux de trésorerie des activités de financement		44 550	60 542
Variation nette de trésorerie		2 969	597
Trésorerie à l'ouverture		3 439	2 842
Trésorerie à la clôture		6 408	3 439

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

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

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

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

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

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

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

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

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

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

Acquisitions

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

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

Cessions

INEA

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

OPCI

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

Actifs détenus en vue de la vente :

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

Opérations en capital

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

Augmentation du capital

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

Attribution gratuite d'actions

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

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

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

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

Périodes d'acquisition

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

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

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

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières) :

Souscriptions :

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

Remboursements :

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

Opérations de Couverture :

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

Évolution du Périmètre de consolidation :

Évolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

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

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

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

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

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

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

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

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

- utilisation d'un même taux d'actualisation pour un portefeuille de contrats ayant des caractéristiques raisonnablement similaires,
- les contrats ayant une durée inférieure ou égale à 12 mois à la date de première application sont comptabilisés comme des contrats de courte durée,
- les coûts directs initiaux sont exclus de l'évaluation du droit d'utilisation à la date de première application,
- les connaissances acquises *a posteriori* sont utilisées pour déterminer la durée de location si celui-ci comprend des options de renouvellement ou de résiliation ;
- la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La norme IFRS 9 comptabilisation des instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

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

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

Entreprises associées

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

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

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

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de

passifs, sans constater de goodwill ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au *pro rata* de leurs justes valeurs.

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

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

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

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

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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

Évaluation des immeubles de placement

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

Jugement portant sur les contrats de location

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

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

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

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

Aucun impôt différé n’est à constater sur les crédits-bails immobiliers acquis ou conclus postérieurement au 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 2019, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

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

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

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

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

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

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

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

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,24 % (contre 6,43 % en 2018). Il est en moyenne de 6,20 % (contre 6,39 % en 2018) sur le périmètre bureaux et de 6,36 % (contre 6,61 % en 2018) sur le périmètre activité.

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

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

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

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

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

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

2.2.4 Produits des activités ordinaires

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

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

Revenus locatifs

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

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

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

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

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

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

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

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

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

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

Aucune activité abandonnée lors de l’exercice 2019.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

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

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

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

2.2.10 Coûts d’emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne

Les instruments de couverture de taux

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

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

Niveau de Hiérarchie de juste valeur :

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

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

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

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

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

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

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

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

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

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

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

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

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

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint-Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 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 2019.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

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

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

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

Risque de marché

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

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

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

Risque de crédit

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

Risque de liquidité

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

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

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

Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

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

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

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

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

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

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

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

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

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

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

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

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

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

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

Au cas particulier, Foncière INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 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 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 *pro rata* des droits des associés SIIC.

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

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

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

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

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

Détermination des résultats

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

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

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

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

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

NOTE 9 DROIT D’UTILISATION

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

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

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES
ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Au 31 décembre 2019

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

En ce qui concerne les principales augmentations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

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

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

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

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

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

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

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

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

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

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

12.2 Clients et autres créances

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

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

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

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

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

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

12.3 Actifs non courants détenus en vue de la vente

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

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

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

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

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

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

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

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

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

(1) Augmentation : dont notamment souscriptions sur l'exercice :
- Crédit revolving corporate BECM pour 40 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 31 décembre 2019 pour 2 777 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 252 milliers d'euros.

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

(3) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes.

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

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

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

Covenant clauses au 31 décembre 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprunts à moins d'un an

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

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

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

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

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

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

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

Décomposition des emprunts courants et non courants

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

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

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

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

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

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

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

Flux de trésorerie couverts

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

NOTE 16 AUTRES PASSIFS FINANCIERS

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

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

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

DESCRIPTION DES INSTRUMENTS DE COUVERTURES UTILISÉS

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

OPÉRATIONS SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

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

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

NOTE 19 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

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

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

NOTE 20 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 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).

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

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

NOTE 21 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

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

NOTE 22 ENGAGEMENTS HORS BILAN

22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

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

* Capital restant dû des emprunts.

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

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

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

22.2 Autres engagements donnés

INEA

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

Promesse de vente

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

SCI PA

- Néant

SCI ALPHA

- Néant

FLEX PARK

Promesse de vente

- Néant

22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

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

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

22.4 Engagements reçus

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

NOTE 23 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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

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

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

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

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

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

NOTE 24 ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Néant.

6.1.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

92230 Gennevilliers

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

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

Justification des appréciations – points clés de l'audit

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

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

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

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

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

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

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

Les Commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker

KPMG SA
Sandie Tzinmann

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2019 (RFA)

(en euros)	2019	2018	%
Vente de marchandises			
Production vendue	35 430 559	31 700 056	11.77
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	1 599 821	2 304 188	(30.57)
Produits	37 030 381	34 004 245	8.90
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	17 087 484	16 257 234	5.11
Consommations marchandises & MAT	17 087 484	16 257 234	5.11
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	19 942 897	17 747 011	12.37
Impôts, taxes et vers assim.	202 483	165 291	22.50
Salaires et Traitements			
Charges sociales	15 900	12 890	23.35
Amortissements et provisions	10 537 051	9 376 264	12.38
Autres charges	79 931	96 769	(17.40)
Total	10 835 366	9 651 214	12.27
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9 107 531	8 095 797	12.50
Produits financiers	7 702 026	6 430 815	19,77
Charges financières	8 450 086	7 079 094	19,37
RÉSULTAT FINANCIER	(748 059)	(648 279)	15.39
Opérations en commun		286 024	(100)
RÉSULTAT COURANT	8 359 472	7 733 541	8.09
Produits exceptionnels	12 500 000	5 401 508	131.42
Charges exceptionnelles	10 951 461	5 482 200	99.76
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 548 539	(80 692)	NA
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 908 011	7 652 849	29.47

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	84 526	83 404	1 122	721
Fonds commercial				981 260
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	89 869 151		89 869 151	84 155 154
Constructions	357 298 464	60 618 455	296 680 009	280 781 659
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	148 741	125 434	23 307	20 230
Immob en cours/Avances & acomptes	69 747 824		69 747 824	41 220 942
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	62 738 349		62 738 349	57 899 796
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	414 293		414 293	273 573
ACTIF IMMOBILISÉ	580 301 349	60 827 293	519 474 056	465 333 335
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients comptes rattachés	2 757 552	116 692	2 640 859	1 944 630
Fournisseurs débiteurs	888 678		888 678	942 580
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	3 229 297		3 229 297	1 851 559
Autres créances	2 267 963		2 267 963	361 414
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	152 515		152 515	184 993
Valeurs mobilières de placement	2 086 757	1 284	2 085 473	2 011 816
Disponibilités	4 420 885		4 420 885	2 657 561
Charges constatées d'avance	2 034 536		2 034 536	1 911 368
ACTIF CIRCULANT	17 838 182	117 976	17 720 206	11 865 921
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 337 436		2 337 436	2 597 895
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	2 337 436		2 337 436	2 597 895
TOTAL ACTIF	600 476 967	60 945 269	539 531 698	479 797 151

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
Capital social ou individuel	121 679 811	86 242 983
Primes d'émission, de fusion, d'apport	124 456 271	77 874 619
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 776 000	2 393 358
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	6 586 951
Report à nouveau	78 861	51 404
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 908 011	7 652 849
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 087 591	1 002 299
CAPITAUX PROPRES	267 320 235	182 551 201
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 435 000	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 435 000	
Emprunts obligataires convertibles	0	2 419 824
Autres emprunts obligataires	66 746 154	95 300 000
• Emprunts	189 825 190	187 294 390
• Découverts et concours bancaires	59 038	77 327
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	189 884 227	187 371 717
Emprunts et dettes financières diverses	4 874 613	4 147 525
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 086 596	3 350 160
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 981 642	2 665 229
• Personnel		
• Organismes sociaux	15 900	14 190
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	188 898	163 027
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	234 811	192 772
Dettes fiscales et sociales	439 609	369 990
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 336 667	1 087 200
Autres dettes	426 894	534 246
Produits constatés d'avance	59	58
DETTES	270 776 463	297 245 949
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	539 531 698	479 797 151

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Évènements concernant le capital social

Augmentation de capital en date du 9 avril 2019, par la création de 2 462 601 actions nouvelles de valeur nominale de 14,39 euros. Les nouvelles actions ont été entièrement libérées à hauteur de 35 436 828,40 euros de nominal, assortis d'une prime d'émission de 60 604 610,60 euros. Le capital social est ainsi fixé à 121 679 811 euros. Il est divisé en 8 455 859 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

1.2 Évènements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Quatre immeubles ont été livrés au cours de l'année 2019 :

- réception par Foncière INEA, en date du 21 janvier 2019, d'un immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx-en-Velin (69) pour un montant de 10 755 milliers d'euros ;
- réception par Foncière INEA, en date du 24 juillet 2019, d'un immeuble de bureaux « Hubside » situé à Vitrolles (13) pour un montant de 9 143 milliers d'euros ;
- réception par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, d'un immeuble de bureaux « Nantil Extension » situé à Nantes (44) pour un montant de 12 997 milliers d'euros ;
- réception par Foncière INEA, en date du 29 novembre 2019, d'un des trois bâtiments de l'ensemble immobilier « Merignac Wooden Park » situé à Merignac (33) pour un montant de 4 938 milliers d'euros.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2019 portent sur 9 opérations.

Acquisitions effectuées en 2017 et 2018 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2019 :

- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurant » situé à Blagnac (31), pour 20 482 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Merignac (33), pour un montant de 14 004 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 juillet 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 16 907 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 16 722 milliers d'euros ;
- signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint-Herblain (44), pour un montant de 20 697 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées en 2019

- Signature par Foncière INEA, en date du 7 mars 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureau « Hyperion » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 13 385 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 29 juillet 2019, d'une vente en l'état future d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Au bord de l'eau » situé à Wasquehal (59) pour un montant de 7 908 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, d'un contrat de réservation portant sur une vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble de bureaux « Tripolis » situé à Lille (59) pour un montant de 9 500 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 5 septembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Euratechnologie » situé à Lille (59) pour un montant de 17 170 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros. Concomitamment à cette promesse, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée à cette date pour un montant de 350 milliers d'euros.

- Signature par Foncière INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 27 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Villeurbanne (69) pour un montant de 15 576 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2019 pour un montant global de 12 500 milliers d'euros sont les suivants :

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

Crédit-bail

- Une levée d'option à terme a été réalisée en date du 30 septembre 2019 par Foncière INEA concernant le contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble de placement sis 6, rue Alfred Kastler à Maxeville (54) pour un montant de 1 009 milliers d'euros.

1.3 Évènement concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'INEA du 12 juin 2019 a autorisé dans sa 17^e résolution le Conseil d'Administration à procéder, au profit de plus de 50 % des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la société.

Tous les coûts, directs et indirects, liés à la mise en œuvre du plan d'attribution gratuites d'actions seront supportés par GEST.

Le nombre total d'actions gratuites attribuées par le Conseil d'administration en date du 23 juillet 2019 s'élève à 35 000 pour une durée de six (6) ans.

Un premier quota d'actions gratuites lié à l'ancienneté est attribué sans conditions de performance aux salariés dont l'ancienneté est supérieure à 5 ans. Ce quota représente 30 % de l'allocation globale pour les salariés dont l'ancienneté est supérieure à 10 ans et 15 % pour les salariés dont l'ancienneté est comprise entre 5 et 10 ans. Ce premier quota sera acquis pour moitié un (1) an après la date d'attribution, soit le 23 juillet 2020 et pour moitié le 23 janvier 2021.

Un second quota, assorti pour les 2/3 de conditions de performance, pourra être également acquis pour moitié le 23 juillet 2020 et pour le solde le 23 juillet 2021. Les quotas suivants, répartis de même entre actions gratuites avec et sans conditions de performance, pourront être acquis le 30 avril des années suivantes.

La première période d'acquisition prendra fin un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'Administration, soit le 23 juillet 2020, la suivante le 23 juillet 2021. Les périodes d'acquisitions suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le plan.

Au 31 décembre 2019, aucune action n'a été acquise par Foncière INEA. Il a été néanmoins constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 1 435 milliers d'euros enregistrée d'après le nombre d'actions du plan évalué au cours de Bourse au 31 décembre 2019. Cette provision a été intégralement compensée par un produit du même montant.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2019 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société. Au 31 décembre 2019, la dotation aux amortissements dérogatoires y afférent s'élève à 9 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2019, Foncière INEA ne possède plus d'immeuble en crédit-bail.

2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

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

2.3.4 Immobilisations en cours

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

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

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

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2019 à 232 milliers d'euros.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 6 344 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 5 301 milliers d'euros, aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2019 pour 350 milliers d'euros et aux intérêts des sommes mises à disposition des promoteurs dans le cadre des VEFA comptabilisés pour 576 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

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

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 35 431 milliers d'euros en 2019 contre un montant de 31 700 milliers d'euros en 2018.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 26 763 milliers d'euros en 2019 contre un montant de 23 927 milliers d'euros en 2018.

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

Au 31 décembre 2019 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 68 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 1 millier d'euros. Il n'existe aucune créance devenue irrécouvrable au cours de l'exercice.

2.6 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007.

La détermination du résultat fiscal de Foncière INEA conduit à distinguer deux secteurs :

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (exit tax).

NOTE 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2019 est de 251 milliers d'euros.

Au 4 juillet 2019, signature de 3 nouveaux CAP de 10 M€ chacun avec une date de démarrage au 24 septembre 2019 et pour une durée de 5 ans.

Ces CAP couvrent en partie le crédit corporate RCF de 100 M€ utilisé à hauteur d'un montant de 32 M€ au 31 décembre 2019.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS, filiale de Foncière INEA à hauteur de 32,85 %, ont diminué de 2 628 milliers d'euros suite à une réduction de capital par voie de diminution de la valeur des 45 203 256 actions de la Société détenue par les associés. Cette diminution de capital est intervenue dans la SPPICAV le 24 juillet 2019. Au 31 décembre 2019, la valeur des titres de la SPPICAV chez Foncière INEA s'élève à 4 011 milliers d'euros contre 6 640 milliers d'euros en 2018.

En date du 13 mai 2019, Foncière INEA a cédé les deux parts qu'elle détenait dans les sociétés BAGAN PARIS et BAGAN LYON STELLA. Elle a en outre cédé les deux parts qu'elle détenait dans BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL et BAGAN ORLEANS. Enfin, elle a cédé le 31 décembre 2019, les 2 parts qu'elle détenait dans BAGAN LYON BRON et les 4 parts qu'elle détenait dans BAGAN VILLEBON.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 176 milliers d'euros pour l'exercice 2019. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	88 000 euros	-
KPMG	88 000 euros	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 79 500 euros dans les comptes de Foncière INEA au cours de l'exercice 2019.

3.5 Autres informations significatives

Foncière INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 601 507 euros.

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

Emprunts

- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 13 mai 2019 de l'emprunt OSEO-BPI suite à la vente de l'immeuble Aix victoire pour un montant de 789 milliers d'euros.
- Remboursement à terme, par Foncière INEA, le 26 juin 2019 de l'emprunt obligataire EUROPP 2013 pour un montant de 30 300 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 16 septembre 2019 de l'emprunt LCL suite à la vente de l'immeuble Tours Central Station pour un montant de 4 433 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt BECM Nice Clara pour un montant de 1 920 milliers d'euros, afin de limiter l'endettement pour l'obtention du crédit corporate BECM signé le 17 octobre 2019.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt BECM Aix Ensoleillée pour un montant de 6 576 milliers d'euros, afin de limiter l'endettement pour l'obtention du crédit corporate BECM signé le 17 octobre 2019.

Crédits *corporate* utilisés au 31 décembre 2019

- Mise à disposition en date du 17 octobre 2019, d'un crédit *Corporate* signé avec la BECM portant sur un montant de 40 000 milliers d'euros à échéance au 17 octobre 2026. Au 31 décembre 2019, la totalité des fonds disponibles a été utilisée.
- *Corporate* long terme (pool bancaire) :
 - le solde de l'emprunt Corporate (pool) au 1^{er} janvier 2019 s'élevait à 46 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2019 à 32 000 milliers d'euros. La variation résulte de tirages réalisés au cours de l'année 2019 pour un montant global de 189 000 milliers d'euros et de remboursements pour un montant global de 203 000 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2019 pour un montant de 12 500 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 10 951 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagements hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 36 634 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente et contrat de réservation portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2019 sont de 1 756 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2019 s'élève à 109 272 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

- 68 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2019 liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.

3.7 Évènements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISÉ

	Valeur brute	Augmentations	
(en euros) Cadre A : immobilisations	en début d'exercice	Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	1 061 786		4 000
TOTAL 2	1 061 786		4 000
Terrains	84 155 154		8 018 546
Constructions sur sol propre	331 602 541		33 269 129
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	3 159 820		537 733
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménngts. divers	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	114 094		14 043
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	41 220 941		69 371 033
Avances et acomptes			
TOTAL 3	460 273 155		111 210 486
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	57 899 795		17 675 109
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	273 572		334 459
TOTAL 4	58 173 368		18 009 568
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	519 508 310		129 224 054

(en euros) Cadre B	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles			981 260	84 526
TOTAL 2			981 260	84 526
Terrains			2 304 549	89 869 151
	<ul style="list-style-type: none">sur sol propresur sol d'autrui		11 241 813	353 629 857
Constructions	<ul style="list-style-type: none">Inst. gales., agencts. et am. const.		28 948	3 668 605
Installations techniques matériel et outillage				
	<ul style="list-style-type: none">inst. gales., agencts., aménagement diversmatériel de transportmatériel de bureau & informatiqueemballages récupérables & divers			20 603
Autres immobilisations corporelles				128 137
Immobilisations corporelles en cours		40 844 150		69 747 824
Avances & acomptes				
TOTAL 3		40 844 150	13 575 311	517 064 180
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		6 179 970	6 656 585	62 738 349
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			193 739	414 292
TOTAL 4		6 179 970	6 850 324	63 152 642
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		47 024 120	21 406 896	580 301 348

AMORTISSEMENTS

(en euros) Cadre A	Situations et mouvements de l'exercice			
Immobilisations amortissables	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	79 805	3 598		83 403
TOTAL 2	79 805	3 598		83 403
Terrains				
	<ul style="list-style-type: none">sur sol propresur sol d'autrui	53 328 713	9 356 324	2 944 771
Constructions	<ul style="list-style-type: none">installations générales	651 989	236 156	9 958
Installations techniques, matériel et outillage industriels				878 187
	<ul style="list-style-type: none">installations généralesmatériel de transportmatériel de bureauemballages récupérables	9 530	1 973	
Autres immobilisations corporelles		104 936	8 993	11 503
				113 929
TOTAL 3	54 095 170	9 603 448	2 954 729	60 743 888
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	54 174 975	9 607 047	2 954 729	60 827 292

	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
(en euros)	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Cadre C				
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 597 894	601 507	861 965	2 337 436
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 601 507 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2019 ils ont été amortis à hauteur de 861 965 euros.

AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 002 298	85 292		1 087 590
Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 002 298	85 292		1 087 590
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer		1 435 000		1 435 000
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES		1 435 000		1 435 000
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	50 101	68 039	1 448	116 692
Autres dépréciations	501	782		1 284
DÉPRÉCIATIONS	50 603	68 821	1 448	117 976
TOTAL GÉNÉRAL	1 052 901	1 589 113	1 448	2 640 566
Dotations et reprises d'exploitation		68 039	1 448	
Dotations et reprises financières		1 435 782		
Dotations et reprises exceptionnelles		85 292		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

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

La société Gest a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risque et charge a été enregistré pour un montant de 1 435 000 euros. Ce plan faisant l'objet d'une convention de refacturation d'INEA à Gest il entraîne la constatation d'un produit à recevoir du même montant.

ÉCHÉANCES CRÉANCES DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES

(en euros)			
Cadre A	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	27 913 159		27 913 159
Prêts			
Autres immobilisations financières	414 292		414 292
Clients douteux ou litigieux	185 958	185 958	
Autres créances clients	2 571 593	2 571 593	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	• impôt sur les bénéfices		
	• taxe sur la valeur ajoutée	3 229 297	3 229 297
	• autres impôts, taxes et versements assimilés	153 572	153 572
État et autres collectivités publiques	• divers		
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	3 003 069 ⁽¹⁾	1 568 069	1 435 000
Charges constatées d'avance	2 034 535	2 034 535	
TOTAUX	39 505 477	9 743 025	29 762 452
	• prêts accordés en cours d'exercice		
Montant des	• remboursements obtenus en cours d'exercice		
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) Dont fournisseurs d'immobilisations = 877 991 € et dont refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 1 435 000 €.

ÉTAT DES DETTES

<i>(en euros)</i> Cadre B	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	66 746 154	1 746 154	30 500 000	34 500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	59 037	59 037		
• à plus d'1 an à l'origine	189 825 189	13 990 594	97 109 996	78 724 599
Emprunts et dettes financières divers	4 874 613	1 418 923	2 690 740	764 950
Fournisseurs et comptes rattachés	3 981 641	3 981 641		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15 900	15 900		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	188 897	188 897		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	234 811	234 811		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 336 667 ⁽¹⁾	2 336 667		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	426 894 ⁽²⁾	426 894		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	58	58		
TOTAUX	268 689 861	24 399 576	130 300 736	113 989 549
Emprunts souscrits en cours d'exercice	229 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	256 730 487			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.
(2) Dont compte clients créditeurs = 267 834 €.

CHARGES À PAYER

<i>(en euros)</i>	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 746 154 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 030 744 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 767 069 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	250 711 ⁽⁴⁾
Autres dettes	22 927
TOTAL	6 817 605

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 746 154 €.
(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1 030 744 €.
(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1 437 027 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 932 663 €. Dont honoraires Bagan AM de 635 915 €. Dont honoraires GEST de 512 600 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.
(4) Dont provision CVAE 2019 de 176 529 €.

PRODUITS À RECEVOIR

<i>(en euros)</i>	Montant
Clients factures à établir	1 185 886 ⁽¹⁾
Intérêts courus sur créance immobilisée	333 724 ⁽²⁾
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	1 701 639 ⁽³⁾
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	3 221 249

(1) Dont rémunération GEST pour 765 346 €.
(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 333 724 €
(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour les VEFA de 266 639 € et dont produit de refacturation des attributions d'actions aux salariés.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

<i>(en euros)</i>	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	2 034 536 ⁽¹⁾	59
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	2 034 536	59

(1) Dont 226 171 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.
(1) Dont 1 808 365 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CRÉDIT-BAIL

Néant

CAPITAL SOCIAL

<i>(en euros)</i>	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 933 258	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	2 462 601	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	8 455 859	14,39

Augmentation de capital en date du 9 avril 2019, par la création de 2 462 601 actions nouvelles de valeur nominale de 14,39 euros. Les nouvelles actions ont été entièrement libérées à hauteur de 35 436 828,40 euros de nominal, assortis d'une prime d'émission de 60 604 610,60 euros. Le capital social est ainsi fixé à 121 679 811 euros. Il est divisé en 8 455 859 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	183 769	100 814
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 100 814 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>	Exercice 2019
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2018 avant affectations	182 551 201
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2019	182 551 201
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2019	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	182 551 201
D Variations en cours d'exercice :	84 769 034
1. Variations du capital	35 436 828
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	46 991 750
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	83 293
6. Autres variations	9 908 011
	(7 652 849)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2019 avant AGO (C + D)	267 320 235
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E – C)	84 769 034
G dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F – G)	84 769 034

FILIALES ET PARTICIPATIONS

				Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
(en euros)			Quote-part du capital détenue en %						
Filiales et participations	Capital	Capitaux propres		Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(21 522)	99	151	151	17 285		0	(1 816)
SCI ALPHA	1 500	(296 713)	100	2 779 845	2 779 845	1 494 698		411 541	109 489
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 990 624	99,99	27 602 804	27 602 804	26 130 152		7 354 996	1 802 418
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	784 238	32,85	262 943	262 943	0		0	(6 303)
BAGAN IMMOS REGION	11 673 497	12 946 199	32,85	4 011 453	4 011 453	0		15 436 469	11 922 702
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 024			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992	0			

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

<i>(en euros)</i>	Valeur brute au 31/12/2019	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2019	Valeur de marché au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2018
Actions propres	1 034 714 ⁽¹⁾	-	1 034 714	1 035 250	1 387 326
FCP	850 744	1 284	849 460	849 460	423 191
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 285	201 299
Sicavs	-				-
Dépôts à terme	-				-
TOTAL	2 086 757	1 284	2 085 473	2 087 995	2 011 816

(1) Correspond à 25 250 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2019, une moins-value latente d'un montant de 1 284 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2019, la Société a acquis 16 574 de ses propres actions et en a vendu 26 534. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2019 est de 41 euros.

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2019 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;
- les participations suivantes, savoir :
 - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de Foncière de Bagan, société anonyme de droit luxembourgeois, sise L-1724 Luxembourg, 29, boulevard du prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - 32,85 % de la SNC Bagan, société en nom collectif au capital de 2 320 400 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 532 707 932 RCS Nanterre,
 - 32,85 % de la SAS Bagan Immo Régions SPPICAV RFA EL sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 158 des présentes.

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

Néant.

Relations entre la société mère et ses filiales

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

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

6.2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

92230 Gennevilliers

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur de 456,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 soit près de 85 % de l'actif de la Société. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

La note 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et la note 2.3.3 « Dépréciations des actes corporels et incorporels » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société et relatives à la comptabilisation, la répartition par composants, les modalités d'amortissement ainsi qu'à l'évaluation des biens immobiliers.

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

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

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance ;
- réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et apprécier la conformité de la méthodologie d'évaluation avec les pratiques de place, la cohérence des hypothèses retenues avec les caractéristiques propres à chaque immeuble et les données de marché (notamment les taux de rendement) ;
- comparaison, pour une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données de marché et les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement ;
- appréciation du niveau de dépréciation éventuellement comptabilisé au titre des pertes de valeur par comparaison des valeurs de marché, déterminées sur la base des expertises indépendantes, et de la valeur comptable des biens immobiliers.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

Rapport au Comité d'Audit

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

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

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

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

Les Commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker

KPMG S.A.
Sandie Tzinmann

6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	71 425	83 119	86 243	86 243	121 680
2. Nombre d'actions émises	4 963 516	5 776 175	5 993 258	5 993 258	8 455 859
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	28 563	25 149	27 419	31 700	35 431
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	10 589	25 492	15 004	17 100	20 530
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	2 018	17 822	7 322	7 653	9 908
5. Montant des bénéfices distribués	8 190	10 397	11 987	13 185	21 140
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,13	4,41	2,50	2,85	2,43
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,41	3,09	1,22	1,28	1,17
3. Dividende distribué par action	1,65	1,80	2,00	2,20	2,50
D. PERSONNEL (NA)*					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

* Comme expliqué en page 168, Foncière INEA n'emploie aucun salarié.



CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7

7.1 ACTIONNARIAT	166	7.5 INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL	175
7.1.1 Principaux actionnaires	166	7.5.1 Capital actuel	175
7.1.2 Informations complémentaires sur l'actionnariat	168	7.5.2 Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	176
7.1.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société	171	7.5.3 Titres donnant accès au capital	176
7.2 DONNÉES BOURSIÈRES	171	7.5.4 Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31/12/2019)	178
7.2.1 Fiche d'identité de l'action	171	7.5.5 Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	178
7.2.2 Données clés sur 3 ans	171	7.5.6 Rachats d'actions	181
7.2.3 Cours de Bourse et transaction mensuelle au cours de l'année 2019	172	7.5.7 Bilan annuel 2019 du contrat de liquidité	181
7.3 COMMUNICATION AVEC LES ACTIONNAIRES	172	7.5.8 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	182
7.3.1 Echanges avec les actionnaires	172	7.5.9 Nantissements, garanties et sûretés	182
7.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière	173		
7.3.3 Contact	173		
7.4 DIVIDENDES	173		
7.4.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	173		
7.4.2 Politique de distribution de dividendes	174		
7.4.3 Proposition d'affectation du résultat	174		

7.1 ACTIONNARIAT

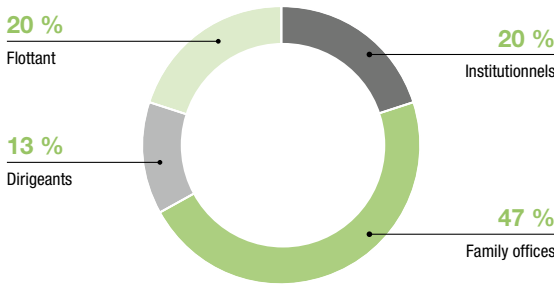
Au 31 décembre 2019, le capital social de la Société est fixé à 121 679 811,01 euros, divisé en en 8 455 859 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 8 455 859 actions (incluant 25 250 titres autodétenus) sont attachés 11 874 151 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux 25 250 actions auto-détenues susvisées).

Les droits de vote exerçables attachés aux 8 430 609 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 25 250 actions auto-détenues au 31 décembre 2019, privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2019 à 11 848 901.

7.1.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La répartition de l'actionnariat de Foncière INEA est équilibré entre les dirigeants-fondateurs (13 %), des investisseurs institutionnels (20 %), des family offices (47 %), et un flottant de 20 % qui s'est renforcé à l'occasion de l'augmentation de capital réalisée en avril 2019.



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

31/12/2019	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	1 189 595	14,1 %	1 761 390	14,8 %	1 761 390	14,9 %
FEDORA	936 248	11,1 %	1 314 934	11,1 %	1 314 934	11,1 %
DIABOLO HOLDING et Catherine AUGENBLICK	100 000	1,2 %	100 000	0,8 %	100 000	0,8 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	26,3 %	3 176 324	26,7 %	3 176 324	26,8 %
GEST	577 120	6,8 %	1 075 240	9,1 %	1 075 240	9,1 %
GEST INVEST	521 915	6,2 %	521 915	4,4 %	521 915	4,4 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 099 035	13 %	1 597 155	13,4 %	1 597 155	13,5 %
SERIMNIR SA	812 543	9,6 %	1 625 086	13,7 %	1 625 086	13,7 %
MACIF	899 998	10,6 %	1 456 395	12,3 %	1 456 395	12,3 %
TOTAL	5 037 419	59,6 %	7 854 960	66,2 %	7 854 960	66,3 %

Parmi les actionnaires de Foncière INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2019 :

- SERIMNIR SA a des droits de vote double ;
- MACIF, BANOKA, FEDORA et GEST détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- DIABOLO HOLDING et GEST INVEST ont des droits de vote simple.

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

Au 31 décembre 2018, le capital se répartissait comme suit :

31/12/2018	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables
BANOKA	1 033 187	17,2 %	1 604 982	17,1 %	1 604 982	17,1 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
CONCERT BANOKA/FEDORA	1 789 955	29,8 %	2 740 436	29,2 %	2 740 436	29,2 %
GEST	577 120	9,6 %	1 075 240	11,5 %	1 075 240	11,5 %
GEST INVEST	521 915	8,7 %	521 915	5,6 %	521 915	5,6 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 099 035	18,3 %	1 597 155	17,1 %	1 597 155	17,1 %
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 582 779	16,9 %	1 582 779	16,9 %
MACIF	586 958	9,8 %	1 143 355	12,2 %	1 143 355	12,2 %
SOUS-TOTAL	4 288 491	71,5 %	7 063 725	75,4 %	7 063 725	75,4 %
Autres	1 669 557	27,9 %	2 270 957	24,2 %	2 270 957	24,3 %
Actions auto-détenues ⁽¹⁾	35 210	0,6 %	35 210	0,4 %	0	0 %
TOTAL	5 993 258	100 %	9 369 892	100 %	9 334 682	100 %

(1) Rappel : les 35 210 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci 1 401 358 euros : 35 210 titres à 39,80 euros (cours de clôture au 31/12/2018).

Parmi les actionnaires de Foncière INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2018 :

- MACIF, SERIMNIR SA et GEST détenaient pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- BANOKA, FEDORA et GEST INVEST détenaient des droits de vote simple.

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

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

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

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

(3) Rappel : les 25 575 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 1 025 557 euros : 25 575 titres à 40,1 euros (cours de clôture au 31/12/2017).

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

- MM Puccini détenait pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double (ces derniers plafonnés en application des statuts de Foncière INEA à 20 % des droits de vote théoriques) ;
- MACIF, SERIMNIR SA et GEST détenaient pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- BANOKA et FEDORA avaient des droits de vote simple.

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

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

- (1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.
- (2) Les 1 644 603 droits de vote théoriques de MM Puccini sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA ((8 247 664-24 645) x 20 %), soit 1 644 604.
- (3) Rappel : les 24 645 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 936 510 euros : 24 645 titres à 38 euros (cours de clôture au 31/12/2016).

Participation des salariés au capital

La Société n'a aucun salarié et n'a donc pas à fournir l'information requise par l'article L. 225-102 du Code de commerce (relative au pourcentage de capital social détenu collectivement par les salariés).

7.1.2 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR L’ACTIONNARIAT

7.1.2.1 Évolution de l’actionnariat au cours de l’année 2019

L'année 2019 a été marquée par la réalisation en avril d'une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant global de 96 millions d'euros (prime d'émission incluse).

Cette opération a été souscrite par des actionnaires existants (Banoka Sàrl, Fedora SA, MACIF et Leomarca S.A. et par de nouveaux investisseurs (Latricogne Capital, SCI Allianz Immobilier Durable, SCI Allianz Value Pierre, J.L.B. Holding, Sophil Holding, Madame Danièle Fredj, WH et Cargo Investment B.V.).

7.1.2.2 Franchissements de seuils

Franchissement de seuils légaux : article L. 233-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 des statuts)

À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 et/ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2019 est détenu comme suit :

Personnes possédant, directement ou indirectement, plus de :

- 1/20^e du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/10^e du capital ou des droits de vote : MACIF, le concert « GEST et GEST INVEST » et SERIMNIR SA ;
- 3/20^e du capital ou des droits de vote : néant ;

- 1/5^e du capital ou des droits de vote : le concert « Catherine Augenblick (épouse Picciotto) et Alessandra Picciotto Ertan avec les sociétés BANOKA, DIABOLO HOLDING et FEDORA » ;
- 1/4 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/2 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 2/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 18/20^e du capital ou des droits de vote : néant ;
- 19/20^e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2019 des franchissements de seuils dont les extraits ci-dessous ressortent des déclarations publiées sur le site de l'AMF, auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations, savoir :

- par courrier du 2 janvier 2019, venant en complément d'un premier courrier du 31 décembre 2018 (déclaration n° 219C0013), la société OFI ASSET MANAGEMENT (agissant pour le compte de la MACIF) a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, par suite d'une attribution de droits de vote double, le seuil de 10 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir pour le compte de la MACIF 9,79 % du capital et 12,28 % des droits de vote de la Société ;
- par courrier du 12 avril 2019 (déclaration n° 219C0637), la société GEST a déclaré à l'AMF avoir franchi passivement à la baisse, par suite d'une augmentation de capital de la Société, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société GEST INVEST qu'elle contrôle, les seuils de 15 % du capital et 15 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir directement et indirectement 13,00 % du capital et 13,50 % des droits de vote de la Société répartis entre GEST (pour 6,83 % du capital et 9,09 % des droits de vote) et GEST INVEST (pour 6,17 % du capital et 4,41 % des droits de vote). A cette occasion, GEST a déclaré avoir franchi individuellement en baisse le seuil de 10 % des droits de vote de Foncière INEA et GEST INVEST a déclaré avoir franchi individuellement en baisse le seuil de 5 % des droits de vote de Foncière INEA ;
- par courrier du 15 avril 2019 (déclaration n° 219C0648), la société MACIF a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, par suite de la souscription à l'augmentation de capital de Foncière INEA, le seuil de 10 % du capital de la société Foncière INEA et détenir 10,64 % du capital et 12,31 % des droits de vote de la Société ;
- par courrier du 16 avril 2019 (déclaration n° 219C0660), la société SERIMNIR SA a déclaré à l'AMF avoir franchi passivement à la baisse, par suite de l'augmentation de capital de la Société, le seuil de 10 % du capital de Foncière INEA et 15 % des droits de vote de la Société et détenir 9,61 % du capital et 13,38 % des droits de vote de Foncière INEA ;
- par courrier du 6 décembre 2019 complété par un courrier du 9 décembre 2019 (déclaration n° 219C2653), il a été déclaré à titre de régularisation à l'AMF par les personnes ci-dessous les franchissements de seuils suivants (intervenues le 19 novembre 2019, les détentions en capital et droits de vote ci-après fournies étant identiques au 19 novembre et 9 décembre 2019) :
 - la société BANOKA SARL a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse les seuils de 15 % du capital et des droits de vote de Foncière INEA et détenir individuellement 14,07 % du capital et 14,83 % des droits de vote de la Société,
 - Madame Catherine Augenblick (épouse de M. Renatto Picciotto) a déclaré avoir franchi de concert en hausse avec les sociétés BANOKA, DIABOLO HOLDING (SA de droit suisse contrôlée par Mme Alessandra Picciotto Ertan – fille de M. Renatto Picciotto) et FEDORA (SA de droit luxembourgeois contrôlée par M. Pascal Fournier) les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 % du capital et des droits de vote de Foncière INEA et détenir de concert 26,32 % du capital et 26,75 % des droits de vote de la Société,
 - DIABOLO HOLDING a déclaré avoir franchi de concert en hausse avec Madame Catherine Augenblick et les sociétés BANOKA et FEDORA les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 % du capital et des droits de vote de Foncière INEA et détenir de concert 26,32 % du capital et 26,75 % des droits de vote de la Société.

Ces franchissements de seuils résultent de la cession de 100 000 actions Foncière INEA détenues par BANOKA au profit de (i) Madame Catherine Augenblick et (ii) DIABOLO HOLDING qui intègrent à cette occasion le concert préalablement existant entre les sociétés BANOKA et FEDORA. A cette occasion, le concert susvisé n'a franchi aucun seuil et reste détenir 26,32 % du capital et 26,75 % des droits de vote de Foncière INEA.

Publications des déclarations d'intention sur le site de l'AMF (sur la base des déclarations enregistrées auprès de l'AMF jusqu'au 31 décembre 2019)

- Par courrier du 2 janvier 2019, venant en complément d'un premier courrier du 31 décembre 2018, la société OFI ASSET a effectué la déclaration d'intention (n° 219C0013) suivante :
 - « L'acquisition des titres de la société Foncière INEA par la société OFI ASSET MANAGEMENT s'inscrit dans le cadre normal de son activité de société de gestion de portefeuille menée sans intention de mettre en œuvre une stratégie particulière à l'égard de la société Foncière INEA ni d'exercer, à ce titre, une influence spécifique sur la gestion de cette dernière. La société OF ASSET MANAGEMENT n'agit pas de concert avec un tiers et n'a pas l'intention de prendre le contrôle de la société Foncière INEA ni de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme Administrateur, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance. La MACIF est déjà Administrateur de Foncière INEA ».
- Par courrier du 15 avril 2019, la société MACIF a effectué la déclaration d'intention (n° 219C0648) suivante :

« La société MACIF a participé à l'augmentation de capital [...] de la société Foncière INEA [...] le financement de l'acquisition des titres de la société Foncière INEA par la société MACIF s'est fait sur fonds propres avec de la trésorerie disponible ;

- ne pas agir de concert,
 - ne pas envisager de poursuivre ses d'achats,
 - ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la société Foncière INEA,
 - ne pas envisager de mettre en œuvre une quelconque stratégie vis-à-vis de cette dernière ni aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF,
 - ne pas être partie à des accords et instruments financiers mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce,
 - [...] ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société Foncière INEA, et
 - ne pas envisager de demander la nomination d'une ou plusieurs personnes comme Administrateur, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société. La MACIF est membre du Conseil d'administration de la société Foncière INEA ».
- Par courrier du 6 décembre 2019 complété par un courrier du 9 décembre 2019, l'AMF a reçu à titre de régularisation la déclaration d'intention (n° 219C2653), suivante :

Mmes Catherine Augenblick (épouse Picciotto) et Alessandra Picciotto Ertan (cette dernière représentant DIABOLO HOLDING) ont déclaré que :

- « les acquisitions d'actions Foncière INEA qu'elles ont réalisées ont été financées au moyen de leur trésorerie sans recours à l'emprunt,
- ces acquisitions entrent dans le cadre de transactions au sein du groupe familial R. Picciotto,
- chacune en tant que membre du groupe familial R. Picciotto, agit de concert avec les autres entités ou personnes constituant ce groupe familial, et également avec la société FEDORA SA, s'agissant de leur politique d'investissement et d'exercice des droits de vote attachés aux actions Foncière INEA détenues, avec un objectif de meilleure valorisation possible de leurs participations dans Foncière INEA, ce concert n'étant pas toutefois formalisé par un accord écrit,
- ne pas envisager ni l'une, ni l'autre de poursuivre leurs achats de manière significative et en toute hypothèse dans des limites leur permettant de ne pas franchir de concert le seuil de 30 % déclenchant l'obligation de déposer une offre publique,
- étant précisé que Mme Alessandra Picciotto Ertan, Administrateur de Foncière INEA et M. R. Picciotto, censeur, n'envisagent pas de requérir des fonctions supplémentaires au sein du Conseil d'administration pour le groupe familial R. Picciotto,
- ne pas envisager d'acquérir le contrôle de la société Foncière INEA,
- ne pas envisager de stratégie particulière vis-à-vis de Foncière INEA si ce n'est de voter en assemblées générales pour les décisions qui leur paraîtront d'un commun accord le mieux valoriser leurs participations, ni aucune des opérations visées à l'article 233-17 I, 6° du Règlement général de l'AMF,
- ne pas être parties à aucun instrument financier ou accord mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce,
- n'avoir conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière INEA ».

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

À la date du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2019), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

7.1.2.4 Pactes d'actionnaires

La Société n'a connaissance d'aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

Il existe un pacte d'actionnaires, conclu entre certains actionnaires de Foncière INEA lors de l'introduction en Bourse de la Société, publié à l'AMF sous la référence 207C1080 le 11 juin 2007. Sa finalité était d'asseoir une base actionnariale stable pour la Société, afin de l'accompagner au cours de ses premières années de croissance. Reposant pour l'essentiel sur un droit de préemption, ce pacte regroupait 23,5 % du capital à fin 2019.

Considérant, en accord avec le Conseil d'administration, que ce pacte avait rempli sa mission principale, les principaux signataires historiques du pacte (MACIF, CFF, GEST et famille Toulouse), pour certains administrateurs de la Société, ont fait part au Président de Foncière INEA de leur décision de se retirer du pacte à compter du 15 janvier 2020.

Le pacte d'actionnaires ne représente depuis cette date plus que 2,3 % du capital de la Société.

Foncière INEA est également membre d'un pacte d'actionnaires aux côtés de certains actionnaires de la société Foncière de Bagan.

Des informations supplémentaires (qui restent d'actualité) sont données dans le Document de référence (exercice 2012 n° D. 13-0270 page 144 publié sur le site internet de Foncière INEA). Il y est fait renvoi exprès.

7.1.3 OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

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

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

- (1) Selon l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, le Directeur général, le Directeur général unique, le Directeur général délégué ou le gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées ci-dessus ».
- (2) Cession effectuée par une personne morale qui est contrôlée par Renato Picciotto, censeur de la société.
- (3) Acquisition effectuée par une personne morale qui est contrôlée par Alessandra Picciotto, Ertan, Administrateur de la société et fille de Renato Picciotto (censeur).
- (4) Acquisition effectuée par une personne morale qui est contrôlée par Catherine Augenblick épouse de Renato Picciotto (censeur).

7.2 DONNÉES BOURSIÈRES

7.2.1 FICHE D'IDENTITÉ DE L'ACTION

Code ISIN : FR0010341032

Mnémonique : INEA

Code Reuters : INEA.PA

Code Bloomberg : INEA FP

Marché : Euronext Paris – Compartiment B

Nombre d'actions au 31/12/19 : 8 455 859

Capitalisation au 31/12/19 : 346,7 M€

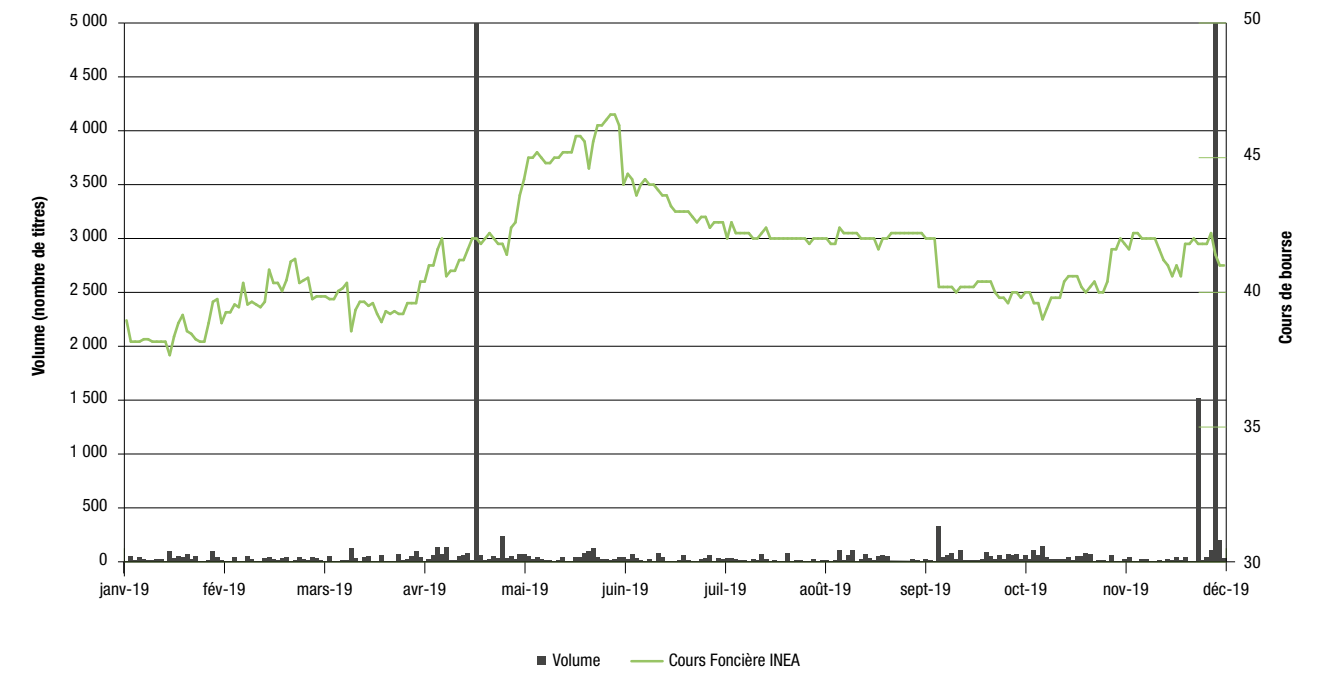
7.2.2 DONNÉES CLÉS SUR 3 ANS

	2019	2018	2017
Capitalisation boursière au 31 décembre (€)	346 690 219	237 333 017	240 329 646
Nombre d'actions	8 455 859	5 993 258	5 993 258
Cours de clôture au 31 décembre (€)	41,00	39,60	40,10
Cours le plus haut (€)	46,60	40,84	39,75
Cours le plus bas (€)	37,67	37,17	36,68
Cours moyen en clôture (€)	41,36	39,10	38,39

7.2.3 COURS DE BOURSE ET TRANSACTION MENSUELLE AU COURS DE L'ANNÉE 2019

2019	Cours le plus haut (€)	Cours le plus bas (€)	Cours de clôture (€)	Volume d'actions échangées
Janvier	39,75	37,67	39,75	7 159
Février	41,24	38,86	40,45	800
Mars	40,54	38,56	39,30	5 394
Avril	42,00	39,20	41,80	82 597
Mai	45,80	41,40	45,80	8 553
Juin	46,60	43,60	43,60	8 308
Juillet	43,60	42,00	42,20	5 059
Août	42,40	41,80	42,20	5 400
Septembre	42,20	40,20	40,20	8 681
Octobre	40,40	39,00	39,40	11 898
Novembre	42,20	39,80	42,20	5 713
Décembre	42,20	40,60	41,00	93 800

Le cours de Bourse termine l'année 2019 à 41 euros, en hausse de 3,5 % par rapport au 31 décembre 2018 (39,60 €).



7.3 COMMUNICATION AVEC LES ACTIONNAIRES

7.3.1 ÉCHANGES AVEC LES ACTIONNAIRES

Foncière INEA est soucieuse d'établir une relation de qualité avec ses actionnaires, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Toute l'information réglementaire la concernant est à disposition sur le site internet de la Société – www.fonciere-inea.com – mis à jour régulièrement. La Société y publie également tous les communiqués de presse qu'elle diffuse au gré de son actualité.

La réunion de présentation des résultats annuels, qui se tient physiquement chaque année au cours du premier trimestre, et l'Assemblée générale de la Société sont les deux moments clé de la relation actionnariale, puisqu'elles permettent un échange direct entre l'équipe dirigeante, analystes financiers et actionnaires.

Au-delà de ces deux rendez-vous, l'équipe dirigeante s'efforce d'expliquer la stratégie poursuivie et les opérations réalisées à travers des interviews réguliers accordés à la presse nationale et régionale.

En 2019, elle a également transformé sa newsletter électronique trimestrielle en des flash-infos plus fréquents, qui relaient l'activité de la Société en temps réel.

Enfin en octobre 2019, Foncière INEA a conclu un contrat d'analyse financière avec Invest Securities, afin que les investisseurs aient accès à une information neutre de qualité sur le titre et la Société.

7.3.2 CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

Principales publications réglementaires prévues au cours de l'année 2020 :

- Communiqué sur les résultats de l'exercice 2019 : 25 février 2020
- Publication du Document Universel d'Enregistrement : 31 mars 2020
- Communiqué sur le chiffre d'affaires du premier trimestre 2020 : 5 mai 2020
- Assemblée générale : 10 juin 2020
- Communiqué sur les résultats du premier semestre 2020 : 29 juillet 2020
- Publication du rapport financier Semestriel 2020 : 29 juillet 2020
- Communiqué sur le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'année : 14 octobre 2020

7.3.3 CONTACT

Pour toute question, les investisseurs peuvent s'adresser au Président-Directeur général de la Société, Philippe Rosio, par mail (p.rosio@fonciere-inea.com) ou par téléphone (01 42 86 64 46).

Un formulaire de contact est également disponible sur le site internet de la Société (<http://fonciere-inea.com/contact/>).

7.4 DIVIDENDES

7.4.1 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

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

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

7.4.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC telles qu'indiquées page 28 des présentes. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2019, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2020 au titre de l'exercice 2019) et au moins 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2021 au titre de l'exercice 2019). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA.

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

7.4.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il sera proposé aux actionnaires :

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

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

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

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

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2020 (soit 8 455 859) et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
 - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 17 juin 2020.

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

- les revenus distribués et payés en 2020 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :
 - sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 158 3, 3° b bis du CGI, et
 - avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés ;
- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2020, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt dû l'année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c'est-à-dire le PFU de 30 % ou, sur option, le barème progressif de l'impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2019, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2018 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

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

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

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

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

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

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

7.5 INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL

7.5.1 CAPITAL ACTUEL

À la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2019), le capital social de la Société est fixé à 121 679 811,01 euros. Il est divisé en 8 455 859 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

7.5.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Date de la réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital (en €)	Prime d'émission par action (en €)	Montant des primes d'émission (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
17 juin 2014	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	111 586	1 605 722,54	12,53	1 398 172,58	26,92	70 742 765,34
23 juin 2015	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	47 410	682 229,90	20,39	966 689,90	34,78	71 424 995,24
3 juin 2016	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	126 837	1 818 708,93	18,45	2 331 840,15	32,84	73 243 704,17
22 juin 2016	Augmentations de capital réservées	686 272	9 875 454,08	21,31	14 624 456,32	35,70	83 119 158,25
9 juin 2017	Augmentations de capital (paiement divid. en actions)	217 083	3 123 824,37	18,38	3 989 985,54	32,77	86 242 982,62
9 avril 2019	Augmentation de capital	2 462 601	35 436 828,39	24,61	60 604 610,61	39,00	121 679 811,01

7.5.3 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

7.5.3.1 Attributions d’actions gratuites

Le Conseil d’administration a décidé le 23 juillet 2019 de recourir à l'autorisation conférée par l’Assemblée générale des actionnaires le 12 juin 2019, pour procéder au profit de plus de 50 % des salariés de la SAS GEST (« GEST »), à une attribution gratuite d’actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence d’un nombre d’actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de Foncière INEA. Le nombre total d’Actions Gratuites attribuées par le Conseil d’administration en date du 23 juillet 2019 ressort à 35 000 pour une durée de six (6) ans, étant précisé que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de cette autorisation par Foncière INEA seront supportés par la Société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d’actions et donc par GEST.

Le rapport spécial du Conseil d’administration (ci-dessous reproduit) visé par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce fait état de toutes informations au titre des attributions d’actions gratuites au cours de l’année 2019.

7.5.3.2 Rapport spécial du Conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce

(Attributions d’actions gratuites au cours de l’année 2019/Assemblée générale statuant à titre ordinaire du 10 juin 2020)

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l’article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous avons l’honneur de vous rendre compte des opérations réalisées en vertu des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 dudit Code relatifs à l’attribution d’actions gratuites de la société Foncière INEA (ci-après la « Société ») à plus de 50 % du personnel salarié de la société GEST qui est une société liée à la Société.

En vertu de l'autorisation conférée (pour une durée maximum de trente-huit mois) par la 17^e résolution de l'Assemblée générale statuant à titre extraordinaire du 12 juin 2019, le Conseil d’administration de la Société a décidé, lors de sa réunion en date du 23 juillet 2019, de procéder au profit de plus de 50 % des salariés de GEST, à une attribution gratuite d’actions existantes ou à émettre (les « Actions Gratuites »), à concurrence d’un nombre d’actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société.

Le nombre total d’Actions Gratuites attribuées par le Conseil d’administration en date du 23 juillet 2019 ressort à 35 000 pour une durée de six (6) ans.

Un premier quota d’Actions Gratuites lié à l’ancienneté a été attribué sans conditions de performance aux salariés de GEST dont l’ancienneté était supérieure à 5 ans. Ce quota représentait 30 % de l’allocation globale pour les salariés de GEST dont l’ancienneté était supérieure à 10 ans et 15 % pour les salariés de GEST dont l’ancienneté était comprise entre 5 et 10 ans. Ce premier quota sera acquis pour moitié un (1) an après la date d’attribution, soit le 23 juillet 2020, et pour moitié le 23 janvier 2021.

Un second quota, égal au solde des actions gratuites après prise en compte du premier quota, est assorti pour les 2/3 de conditions de performance. Un premier sixième de ce second quota pourra être également acquis pour moitié le 23 juillet 2020 et pour le solde le 23 janvier 2021. Les cinq autres sixièmes seront acquis, sous réserve de la réalisation des conditions de performance, le 30 avril des années 2022, 2023, 2024, 2025, 2026.

Chaque quota d’Actions Gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l’atteinte des conditions de performance décrites dans le règlement du plan d’attribution des Actions Gratuites et de la condition de présence qui y est stipulée, qu’au terme des périodes d’acquisition successives ci-après (les Périodes d’Acquisition).

La première Période d’Acquisition prendra fin un (1) an après la date d’attribution par le Conseil d’administration, soit le 23 juillet 2020, la suivante le 23 janvier 2021. Les Périodes d’Acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Les bénéficiaires des AGA devront conserver 50 % des Actions Gratuites pendant une durée minimale d’un (1) an et 50 % pendant une durée minimale de deux (2) ans à compter de chaque acquisition définitive.

Il est prévu (aux termes de la 17^e résolution précitée) que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre par Foncière INEA de cette autorisation d’attribuer des Actions Gratuites aux salariés de GEST seront supportés « par la Société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d’actions » et donc par GEST.

Le tableau ci-dessous complète les informations prescrites par l’article L. 225-197-4 du Code de commerce au titre des Actions Gratuites attribuées au cours de l’année 2019 :

	Nombre d'Actions Gratuites attribuées	Valeur unitaire des actions ⁽¹⁾ (en euros)
Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux, à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, par la Société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l’article L. 225-197-2 du Code de commerce	Néant	Néant
Actions attribuées à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code précité	Néant	Néant
Actions attribuées gratuitement par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à chacun des dix salariés de la Société non-mandataires sociaux dont le nombre d’actions attribuées gratuitement est le plus élevé	Néant	Néant
Actions attribuées gratuitement par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des actions attribuées entre les catégories de ces bénéficiaires	35 000 actions attribuées par la Société au profit de plus de 50 % des salariés de GEST, soit à 5 salariés de GEST (sans distinction de catégorie de bénéficiaire)	42 €

(1) Cours d'ouverture au jour de l'attribution le 23 juillet 2019.

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l’article L. 225-197-4 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de l’Assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 10 juin 2020.

Le Conseil d'administration

7.5.4 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL
(AU 31/12/2019)

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

Nombre d'Obligations émises	305 (Euroclear France code ISIN FR0013318169)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	30 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,00 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2020
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2024
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis Corporate Trust

Nombre d'Obligations émises	345 (Euroclear France code ISIN FR0013318185)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	34 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,25 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2020
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2025
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis corporate Trust

7.5.5 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE
DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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

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

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

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

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018 (ci-après « l'AGM ») : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 16 mai 2018
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18 ^e résolution de l'AGM).	70 000 000 € ⁽¹⁾	26 mois
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (19 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25 ^e Résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (20 ^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25 ^e résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et ce, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 4 11-2, II du Code monétaire et financier (21 ^e résolution de l'AGM), dans la limite de 20 % du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25 ^e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 20 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (22 ^e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (23 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24 ^e résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
Délégation donnée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée		
1. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18 ^e résolution de ladite Assemblée).	Dans la limite de 1 % du capital social ⁽⁴⁾	38 mois

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

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

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

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

7.5.5.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétences

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
<p>1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 70 millions d'euros.</p>	<p><i>Il n'a pas été usage de cette délégation de compétences.</i></p>
<p>2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (19^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25^e Résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.</p>	<p><i>Le Conseil d'administration du 15 mars 2019, usant de cette délégation, a approuvé le principe d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant, prime incluse, compris entre 75 millions d'euros et 125 millions d'euros maximum et a subdélégué au Président-Directeur général les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et de fixer les modalités définitives de l'augmentation de capital.</i></p> <p><i>Le Président-Directeur général (usant de ladite subdélégation) a décidé le 19 mars 2019 de réaliser une augmentation de capital de 124 659 600 euros par émission de 3 196 400 actions nouvelles à souscrire et libérer en numéraire, pour un prix de souscription de 39 euros par action nouvelle (14,39 euros de valeur nominale et 24,61 euros de prime d'émission).</i></p> <p><i>Le Président-Directeur général a constaté en date du 11 avril 2019 la réalisation définitive de l'augmentation de capital et les souscriptions d'actions nouvelles (entièrement libérées) à hauteur de 35 436 828,4 euros de nominal, assorties d'une prime d'émission de 60 604 610,6 euros.</i></p>
<p>3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (20^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées.</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>
<p>4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 4 11-2, II du Code monétaire et financier (21^e résolution de l'AGM), dans la limite de 20 % du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (25^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital (avec plafond de 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis).</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>
<p>5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (22^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : dans la limite de 10 % du capital (avec plafond de 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis).</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 mai 2018 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
<p>6. Délégation de compétences au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (23^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (24^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>
<p>7. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18^e résolution de ladite Assemblée). Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l'Assemblée du 12 juin 2019 (Plafond global : dans la limite de 1 % du capital social – distinct du plafond d'augmentation de capital visé à la dix-huitième résolution de la précédente Assemblée du 16 mai 2018).</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i></p>

7.5.6 RACHATS D' ACTIONS

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

L'autorisation donnée par l'Assemblée du 12 juin 2019 au Conseil d'administration pour procéder, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à l'achat d'un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) de la Société a une durée de 18 mois expirant en décembre 2020. Il sera demandé aux actionnaires de la renouveler pour une nouvelle durée de 18 mois.

Cette autorisation permettra au Conseil de faire acheter (dans les limites susvisées) par la Société ses propres actions, à quelque moment que ce soit (en fonction de son programme de rachat d'actions dans le cadre de son contrat de liquidité et des opportunités susceptibles de se présenter), et ce, à un prix d'achat maximum (hors frais) de 50 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

7.5.6.2 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2019 (article L 225-211 du Code de commerce)

Au cours de l'exercice 2019, le programme de rachat d'actions est intervenu, dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 12 juin 2019, au travers d'un contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel pour un forfait annuel d'un montant de 40 000 euros (identique aux années précédentes).

7.5.7 BILAN ANNUEL 2019 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le bilan annuel au 31 décembre 2019 (après Bourse) du contrat de liquidité fait ressortir les moyens suivants :

- 25 250 actions Foncière INEA ;

- 790 422 euros.

Au 31 décembre 2019 pour le second semestre 2019, il a été négocié :

- à l'achat, un total de 3 862 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune), représentant 383 transactions, pour 160 731 euros (achetées à un cours moyen de 41,62 euros) ;
- et à la vente, un total de 14 807 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 350 transactions, pour 598 221 euros (vendues à un cours moyen de 40,40 euros).

Il est rappelé que le bilan semestriel au 30 juin 2019 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :

- 36 195 actions Foncière INEA ;

- 354 171 euros.

- Au 30 juin 2019, pour le premier semestre 2019, il a été négocié :
- à l'achat un total de 12 712 titres (518 transactions) pour 532 832 euros (achetées à un cours moyen de 41,92 euros) ; et
 - à la vente un total de 11 727 titres (235 transactions) pour 485 902 euros (vendues à un cours moyen de 41,43 euros).

7.5.8 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D’AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D’OFFRE PUBLIQUE D’ACHAT

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

- l’existence d’un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d’une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire ;
- l’existence de différentes délégations de compétence (conférées au Conseil par l’Assemblée générale du 16 mai 2018) en cours de validité et expirant en juillet 2020 dont l’une a été utilisée partiellement (comme indiqué aux paragraphes 7.5.5.1 et 7.5.5.2 du Document d’enregistrement universel), conférant la possibilité au Conseil d’administration de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription, pour un montant global maximum en nominal de 100 000 000 euros (moins le montant déjà utilisé) et de 100 000 000 euros également pour le montant nominal des titres de créances émis (100 000 000 euros aussi pour les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d’émission), étant précisé que les renouvellements de nouvelles autorisations financières pour des montants identiques sont à l’ordre du jour de l’Assemblée 2020 ;
- l’existence d’une autorisation (partiellement utilisée) conférée au Conseil d’administration (pour une durée de 38 mois) par l’Assemblée du 12 juin 2019 à l’effet de consentir, au profit de plus de 50 % des salariés de GEST, à une attribution gratuite d’actions existantes ou à émettre de la Société, à concurrence d’un nombre d’actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de Foncière INEA et l’attribution par le Conseil d’administration (le 23 juillet 2019) d’un total de 35 000 actions gratuites (sur une durée de 6 ans) ;
- la clause de « remboursement anticipé en cas de changement de contrôle » figurant dans les dispositions de l’Euro PP « Green » (émis par la Société en février 2018) notamment sous la forme de deux emprunts obligataires (via l’émission d’obligations au porteur) l’un d’un montant de 30,5 millions d’euros à échéance du 21 février 2024 et l’autre d’un montant de 34,5 millions d’euros à échéance du 21 février 2025 ;
- l’autorisation donnée au Conseil d’administration (par l’Assemblée du 12 juin 2019) en cours de validité jusqu’en décembre 2020 (dont le renouvellement sera proposé à la prochaine Assemblée) permettant au Conseil de procéder à un programme de rachat d’actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d’achat de 50 euros hors frais) ;
- le versement potentiel d’une indemnité à la charge de Foncière INEA prévue dans le contrat de prestations de services signé avec la société GEST et dans le contrat de conseil en investissement et en gestion d’actifs cosigné avec la société Bagan AM (dans les conditions visées au paragraphe 3.2.4.1 relatifs aux conventions réglementées page 64 du Document d’enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès) ;
- l’existence, aux termes des emprunts bancaires signés par la Société, de clauses contractuelles (usuelles) résolutoires en cas de changement de contrôle.

7.5.9 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Le tableau ci-dessous, recommandé par l’AMF, fait état à la date du 31 décembre 2019 de la part du capital de la Société, objet de nantisements, lorsqu’elle représente un pourcentage significatif.

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST INVEST	CIC	2019		253 601	3,0 %
GEST INVEST	CABP	2018 – 2025		131 170	1,6 %
GEST	LCL/BPRP	2018 – 2025		324 130	3,8 %
GEST	CIC	2015/2016 2022/2023		71 300	0,8 %

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l’AMF, fait état des éventuels nantisements d’actifs.

Type de nantissement/hypothèques	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nanti	Total du poste de bilan	% correspondant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant



ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE

8

8.1	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 10 JUIN 2020	186
8.2	SYNTHÈSE DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS NUMÉROS 23 À 33 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	187
8.3	ORDRE DU JOUR	189
8.4	TEXTE DES RÉSOLUTIONS	191
8.4.1	De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	191
8.4.2	De la compétence de l'Assemblée générale Extraordinaire	196
8.5	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	209

8.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 10 JUIN 2020

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions de quorum et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous soumettrons tout d'abord à votre aval (aux termes de la 23^e résolution) un ensemble de modifications à intégrer sous les articles 4, 12, 20, 21, 24, 25, 26, 28, 35, 43 à 46 des statuts, pour mettre ces derniers en harmonie avec les nouvelles dispositions légales issues de la loi dite Pacte n° 2019-486 du 22 mai 2019 et de la loi dite de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés n° 2019-744 du 19 juillet 2019. Ces lois, rappelons-le, ont pour objectif principal de simplifier la vie des entreprises et notamment d'alléger la mise en place de certaines décisions au sein des émetteurs. Il s'agit d'en « traduire » les impacts dans les statuts de la Société pour y introduire sous les articles :

- 4 « Siège » : la possibilité conférée au Conseil d'administration de décider (sous réserve de ratification par l'Assemblée générale ordinaire suivante) le transfert du siège social par voie de consultation écrite ;
- 12 « Forme des titres de capital et autres valeurs mobilières » : le nouveau mode d'identification de ses actionnaires offert aux émetteurs (non plus seulement auprès du dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, mais auprès des intermédiaires financiers [établissements de crédit et entreprise d'investissement établis en France]) ;
- 20 « Délibérations du Conseil-Procès-verbaux » : l'option offerte au Conseil d'administration de délibérer par voie de consultation écrite (et non pas seulement par « réunion physique ») pour une liste précise relevant de ses attributions propres (nomination provisoire de membres du CA en cas de vacance d'un siège, autorisation des cautions, avals et garanties donnés par la Société, décision prise sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire de modifier les statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, convocation de l'Assemblée générale et transfert du siège social dans le même département) ;
- 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » : les notions « d'intérêt social et d'enjeux sociaux et environnementaux de l'activité », requises par la loi pour gérer la Société d'une part et la faculté dorénavant consentie au Conseil d'administration (et au Directeur général) d'autoriser annuellement et globalement (sans limite de montant) des cautions, avals et garanties pour garantir les engagements pris par les sociétés contrôlées, d'autre part ;
- 24 « Pouvoirs du Directeur général » et 25 « Nomination et pouvoirs des directeurs généraux délégués » : la liste complémentaire des attributions (sur délégation du Conseil d'administration) du Directeur général et du Directeur général délégué telles la mise à jour les statuts à la suite d'une augmentation de capital consécutive au paiement du dividende en actions ou à l'émission de valeurs mobilières (avec en outre la mise à jour de l'âge maximum du directeur général délégué porté à 75 ans) ;
- 26 « Rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants » et 28 « Censeurs » : le mot « rémunération » (en remplacement du terme « jetons de présence », supprimé par la loi) ;
- 35 « Ordre du jour des assemblées générales d'actionnaires » : la mesure de simplification offerte dans le mode de réponse aux questions écrites des actionnaires ;
- 44 « Objet et tenue des assemblées générales extraordinaires » : le pouvoir de mettre à jour les statuts de la Société sur délégations dans les cas prévus par la loi et/ou les statuts.

Nous entendons également mettre à jour les articles 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « Assemblées spéciales » des nouvelles règles de comptabilisation des votes pour l'adoption des décisions collectives (les majorités se basant dorénavant sur les voix « exprimées » par les actionnaires présents ou représentés, étant précisé que les voix exprimées ne comprennent ni les abstentions, ni les votes blancs, ni les votes nuls, ni les voix de l'actionnaire n'ayant pris part au vote pour la résolution considérée).

Il vous appartiendra (sous la 24^e résolution), en application de l'article L. 225-36 du Code de commerce et des articles 21 (dernier alinéa) et 44 (modifié) des statuts, de déléguer toutes compétences au Conseil d'administration pour lui permettre d'apporter s'il y a lieu les modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en conformité avec toutes dispositions législatives et réglementaires (sous réserve de ratification par la première Assemblée générale extraordinaire des actionnaires suivant leur réalisation).

Par ailleurs, nous vous rappelons que les différentes délégations de compétence données par l'Assemblée générale du 16 mai 2018 au Conseil pour lui permettre de procéder à des levées de fonds nécessaires au financement de « sa croissance embarquée » ont une durée de 26 mois expirant le 16 juillet 2020. Il est donc opportun de vous en demander le renouvellement afin que la Société puisse bénéficier d'une enveloppe suffisante pour faire face, sur les deux prochaines années à venir, aux opportunités qui se présenteront à elle en matière d'investissement.

Après la 25^e résolution soumise à votre aval (relative aux autorisations à donner à d'éventuelles capitalisations de réserves et primes d'émission), il vous sera donc présenté (de la 26 à la 33^e résolution) diverses délégations de compétence à consentir au Conseil d'administration en matière d'augmentations de capital (dont la synthèse est fournie en page 187 et suiv. du Document d'enregistrement universel/exercice 2019). Dans ce cadre, il est rappelé que toutes les informations sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2019 (et depuis le début de l'exercice 2020) à donner en application des dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, figurent aux chapitres 1 « Présentation du Groupe et de ses activités » (page 19) et 5 « Commentaires sur l'exercice » (page 87) du Document d'enregistrement universel auxquels il est fait renvoi exprès.

Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire est ci-après mentionné page 191 et suiv. du présent Document d'enregistrement universel. Nous y faisons renvoi exprès.

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

Le Conseil d'administration

8.2 SYNTHÈSE DU TEXTE DES RÉOLUTIONS NUMÉROS 23 À 33 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mise en harmonie des dispositions des articles 4, 12, 20, 21, 24 à 26, 28, 35, 43 à 46 des statuts avec les dernières évolutions législatives et réglementaires outre la mise à jour de l'âge maximum du directeur général délégué porté à 75 ans (objet de la 23^e résolution)

Il est proposé aux actionnaires de mettre un certain nombre d'articles des statuts (4, 12, 20, 21, 24, 25, 26, 28, 35, 43 à 46) en harmonie avec les nouvelles dispositions légales issues des lois dites « Pacte » (n° 2019-486 du 22 mai 2019) et « de Simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés » (n° 2019-744 du 19 juillet 2019) qui ont été votées pour simplifier la vie des entreprises et notamment alléger la mise en place de certaines décisions au sein des émetteurs.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration afin de lui permettre d'effectuer le cas échéant toutes modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en harmonie avec de prochaines dispositions législatives et réglementaires nouvelles (objet de la 24^e résolution)

Il est demandé *via* cette résolution de conférer (pour des questions pratiques) au Conseil d'administration conformément à l'article L. 225-36 du Code de commerce les compétences nécessaires pour apporter le cas échéant aux statuts toutes mises en harmonie avec de nouvelles dispositions législatives et réglementaires, étant précisé que ces modifications statutaires seront soumises à ratification de la première Assemblée générale extraordinaire suivant leur réalisation.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (objet de la 25^e résolution)

Il s'agit ici de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) l'ensemble des compétences nécessaires afin qu'il puisse (sur ses seules délibérations) procéder à l'augmentation du capital social en y incorporant tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (et statutairement possible) et ce, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Le montant nominal total d'augmentation de capital ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), étant précisé que le plafond serait autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visés sous la 33^e 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 par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (objet de la 26^e résolution)

Demande est ici faite auprès des actionnaires de consentir toutes compétences au Conseil d'administration pour qu'il soit en mesure de se procurer auprès de ses actionnaires (le droit préférentiel de souscription serait donc maintenu) les capitaux nécessaires à ses investissements, *via* des augmentations de capital à effectuer 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).

La souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cent millions d'euros (100 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) ; chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 33^e résolution.

Cette délégation exclurait l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (objet de la 27^e résolution)

Cette proposition relève de la volonté de doter le Conseil d'administration des moyens lui permettant de saisir toutes les opportunités offertes par le marché pour se procurer les fonds destinés à financer ses acquisitions. Il est donc envisagé de lui déléguer toutes compétences pour réaliser des émissions de titres dans le cas d'une offre au public telle que visée à l'article L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (faculté étant laissée cependant au Conseil de conférer aux actionnaires une priorité de souscription à titre irréductible, pouvant être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible). Les émissions décidées en vertu de cette 27^e résolution pourraient être associées à des offres au public décidées en l'application de la 28^e résolution ci-dessous.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cent millions d'euros (100 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) – chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique sous la 33^e résolution.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (objet de la 28^e résolution)

L'objectif de cette résolution est de permettre au Conseil d'administration d'avoir accès à cette technique de levée de fonds, prise par bon nombre d'investisseurs qui permettra à la Société de poursuivre le financement de ses actifs immobiliers. Elle consiste à mettre en place des émissions de titres réservées à un nombre limité de nouveaux investisseurs (soit agissant pour compte propre soit ayant la qualité d'« investisseurs qualifiés » au sens des dispositions de l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier), désireux de suivre le développement de Foncière INEA.

Ces émissions (qui peuvent être associées à celles décidées en application de la 27^e résolution ci-dessus) sont plafonnées à 20 % du capital social par an au jour de l'émission. Le montant des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €). Chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 33^e résolution.

Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (objet de la 29^e résolution)

Cette résolution a pour objet de conférer tous les pouvoirs nécessaires au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social, 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, à l'effet, de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 225-147 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables (les actions de préférence étant exclues de la présente délégation de compétence). Le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Cent Millions d'euros (100 000 000 €). Les montants susvisés s'imputeraient sur les plafonds visés sous la 33^e résolution.

Ces émissions donneraient lieu à suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (objet de la 30^e résolution)

Il est demandé ici à l'Assemblée de déléguer au Conseil toutes compétences utiles pour procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce. Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution serait supprimé – ces titres n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre de l'OPE.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cent millions d'euros (100 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) – chacun de ces deux plafonds s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 33^e résolution.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des vingt-septième et vingt-huitième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136, 1^o du Code de commerce société (objet de la 31^e résolution)

Il s'agit ici d'autoriser le Conseil, pour chaque émission réalisée sans droit préférentiel de souscription dans les conditions des 27^e et 28^e résolutions ci-dessus, dès lors que ces émissions ne relèvent pas d'offres au public mentionnées – sur renvoi de l'article L. 225-136 dernier alinéa du Code de commerce – au 2^o de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ou à l'article L. 411-2-1 du même code à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social par an (au regard du capital ajusté le cas échéant de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à l'Assemblée objet des présentes), de fixer le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions) selon des modalités suivantes :

- le prix d'émission sera déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des quatre-vingt-dix (90) dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 % ;
- le montant nominal des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées s'imputerait sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond visé sous la 33^e résolution.

Trente-deuxième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre (objet de la 32^e résolution))

L'autorisation qui est demandée aux actionnaires d'accorder au Conseil d'administration vise à accroître le cas échéant la taille de l'augmentation de capital (lors des émissions réalisées en application des 26^e, 27^e et 28^e résolutions ci-dessus) et par conséquent à augmenter le nombre de titres à émettre (dans les 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale) dans la limite de 15 % de l'émission initiale. Cette pratique courante de surallocation permet ainsi de couvrir la demande excédentaire des investisseurs et s'effectue au même prix que celui retenu pour la souscription initiale.

Le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'impute sur le plafond visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond spécifique visé sous la 33^e résolution.

Fixation du plafond global dans le cadre des délégations de compétences données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres (objet de la 33^e résolution)

Aux termes de cette résolution, il est demandé à l'Assemblée de confirmer l'ensemble des plafonds des différentes émissions de titres visées aux précédentes résolutions, savoir :

- plafond maximum global de Cent millions d'euros (100 000 000 €), pour le montant nominal des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des 26^e, 27^e et 32^e résolutions) ;
- plafond maximum de Cent millions d'euros (100 000 000 €) pour le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émises en application des 26^e, 27^e et 32^e résolutions ;
- plafond légal de 20 % du capital social par an pour la 28^e résolution et plafond légal de 10 % du capital social par an pour la 29^e résolution, tous les deux s'imputant sur les plafonds précités ;
- plafond distinct et autonome (ne s'imputant pas sur les plafonds ci-dessus) pour la 25^e résolution.

Au terme de cette synthèse, il est rappelé que les délégations de compétence sollicitées pour augmenter le capital auront une durée de 26 mois.

8.3 ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur la gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2019
- Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin aux Censeurs au titre de l'exercice 2019
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2019
- Affectation du résultat de l'exercice 2019 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce : convention reconduite avec la société GEST ; convention nouvelle avec la société GEST ; convention reconduite avec la société BAGAN AM
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2020
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2020
- Approbation de la politique de rémunération et en tant que de besoin des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non-dirigeants (censeurs et membres du Comité d'audit compris) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants (censeurs et membres du Comité d'audit compris) pour l'exercice 2020

- Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d’administration (y compris le cas échéant aux membres du Comité d’audit à raison de leur mandat social)
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Monsieur Philippe Rosio
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Arline Gaujal-Kempler
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de Madame Dominique Potier Bassoulet
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l’Industrie et du Commerce-Macif
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de la société Sipari
- Constatation de l’expiration (et du non-renouvellement) du mandat de censeur de Monsieur Jean Belmudès
- Autorisation à donner au Conseil d’administration à l’effet d’opérer sur les actions de la société
- Pouvoirs pour les formalités

DE LA COMPÉTENCE DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Mise en harmonie des dispositions des articles 4, 12, 20, 21, 24 à 26, 28, 35, 43 à 46 des statuts avec les dernières évolutions législatives et réglementaires outre la mise à jour à l’article 25 de l’âge maximum du directeur général délégué
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration afin de lui permettre d’effectuer le cas échéant toutes modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en harmonie avec de prochaines dispositions législatives et réglementaires nouvelles
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d’administration pour décider l’augmentation du capital social par voie d’incorporation de réserves, bénéfices, primes d’émission
- 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 par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d’autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d’administration pour décider l’augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d’une offre au public, d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d’autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d’administration pour décider l’augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d’autres titres de capital ou donnant droit à l’attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d’offres au public visées à l’article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d’investisseurs ou à des investisseurs qualifiés
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d’administration pour procéder à l’augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d’autres titres de capital, en rémunération d’apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d’administration en vue de l’émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d’autres titres de capital ou donnant droit à l’attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d’échange mise en œuvre par la Société
- Autorisation à consentir au Conseil d’administration, en cas d’émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des vingt-septième et vingt-huitième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d’émission dans la limite de 10 % du capital par an, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136, 1°du Code de commerce
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d’administration pour décider, en cas d’émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’augmenter le nombre de titres à émettre
- Fixation du plafond global dans le cadre des délégations de compétences données au Conseil d’administration en matière d’émission de titres

8.4 TEXTE DES RÉOLUTIONS

8.4.1 DE LA COMPÉTENCE DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution (Approbation des comptes annuels de l’exercice social clos le 31 décembre 2019)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d’administration (incluant le rapport de gestion du Groupe et les autres rapports et documents prévus par le Code de commerce) qui lui sont présentés ainsi que du rapport général des Commissaires aux comptes sur l’exercice clos le 31 décembre 2019, approuve tels qu’ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 9 908 011,01 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte du fait que les comptes de l’exercice 2019 ne font ressortir aucune charge ou dépense somptuaire telle que visée à l’article 39-4 du Code général des impôts ni charge non déductible du résultat fiscal.

Deuxième résolution (Quitus aux membres du Conseil d’administration et en tant que de besoin aux Censeurs au titre de l’exercice 2019)

L’Assemblée générale donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d’administration et en tant que de besoin aux Censeurs à raison de l’exécution de leur mandat assuré au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2019.

Troisième résolution (Approbation des comptes consolidés de l’exercice 2019)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion annuel du Conseil d’administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2019 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l’exercice 2019 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)

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

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

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

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

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

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d’actions composant le capital social au 31 mars 2020 (soit 8 455 859) et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d’actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
 - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 17 juin 2020.

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

- les revenus distribués et payés en 2020 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, comprenant d’une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d’autre part l’impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l’année suivant la perception du dividende, pour l’imposition des dividendes au barème progressif de l’impôt sur le revenu :
 - sans pouvoir bénéficier de l’abattement de 40 % visé à l’article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d’investissements immobiliers cotées conformément à l’article 158 3, 3° b bis du CGI, et
 - avec déduction de l’abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés ;
- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d’une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d’autre part l’impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l’établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2020, à titre d’acompte d’impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l’impôt dû l’année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c’est-à-dire le PFU de 30 % ou, sur option, le barème progressif de l’impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2019, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l’année 2018 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

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

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

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

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

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

Cinquième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l’article L. 225-38 du Code de commerce – convention reconduite avec la société GEST)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la tacite reconduction en date du 1^{er} janvier 2019 (autorisée par le Conseil d’administration) du contrat d’asset management et de gestion administrative passé entre la Société et la société GEST.

Sixième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l’article L. 225-38 du Code de commerce – convention avec la société GEST)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la convention (autorisée par le Conseil d’administration) de refacturation des frais supportés par Foncière INEA à la société GEST, étant précisé que ces frais sont attachés aux attributions d’actions gratuites consenties à 50 % des salariés de GEST, comme précédemment indiqué aux termes de la 17^e résolution (approuvée) de l’Assemblée du 12 juin 2019.

Septième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l’article L. 225-38 du Code de commerce – convention avec la société BAGAN AM)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la tacite reconduction en date du 11 mars 2019 (autorisée par le Conseil d’administration) du contrat (avenant inclus) de conseil en investissements et de gestion d’actifs passé entre la Société et la société BAGAN AM ainsi que les termes du rapport spécial précité dans toutes ses dispositions.

Huitième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président du Conseil d’administration au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2019)

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

Neuvième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Président du Conseil d’administration pour l’exercice 2020)

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

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

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

Onzième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l’exercice 2020)

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

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

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

Treizième résolution (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants [censeurs et membres du Comité d’audit compris] pour l’exercice 2020)

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

Quatorzième résolution (Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d’administration [y compris le cas échéant aux membres du Comité d’audit à raison de leur mandat social])

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d’entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d’administration, fixe le montant de la rémunération des membres du Conseil d’administration (incluant le cas échéant les membres du Comité d’audit) au titre de l’exercice 2020, à 118 500 euros, étant précisé que sa répartition sera effectuée par le Conseil d’administration, conformément aux dispositions de l’article L. 225-45 du Code de commerce et selon les principes annoncés dans le rapport sur le gouvernement d’entreprise.

Quinzième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de Monsieur Philippe Rosio)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et constaté que le mandat de Monsieur Philippe Rosio vient à expiration à l’issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d’administration de Monsieur Philippe Rosio avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos.

Seizième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de Madame Arline Gaujal-Kempler)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et constaté que le mandat de Madame Arline Gaujal-Kempler vient à expiration à l’issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d’administration de Madame Arline Gaujal-Kempler avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dix-septième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de Madame Dominique Potier Bassoulet)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et constaté que le mandat de Madame Dominique Potier Bassoulet vient à expiration à l’issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d’administration de Madame Dominique Potier Bassoulet avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dix-huitième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l’Industrie et du Commerce-Macif)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et constaté que le mandat de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l’Industrie et du Commerce-Macif vient à expiration à l’issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d’administration de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l’Industrie et du Commerce-Macif avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dix-neuvième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de la société Sipari)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et constaté que le mandat de la société Sipari vient à expiration à l’issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d’administration de la société Sipari avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingtième résolution (Constatation de l’expiration [et du non-renouvellement] du mandat de censeur de Monsieur Jean Belmudès)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration, constate l’expiration à l’issue de la présente Assemblée (et le non-renouvellement) du mandat de Monsieur Jean Belmudès.

Vingt-et-unième résolution (Autorisation à donner au Conseil d’administration à l’effet d’opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration, autorise le Conseil d’administration, à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions de l’article L. 225-209 du Code de commerce, dans les conditions suivantes :

- le prix maximum d’achat par action ne pourra pas être supérieur à 50 euros hors frais sur la base d’une valeur nominale unitaire de 14,39 euros ;
- le nombre maximum d’actions que la Société pourra acquérir en exécution de la présente autorisation ne pourra excéder 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation de chaque rachat, ajusté le cas échéant de toute modification survenue postérieurement à la présente Assemblée et pendant la période d’autorisation au titre d’opérations pouvant affecter le capital social, et calculé conformément aux dispositions de l’article L. 225-209 du Code de commerce ;
- à titre indicatif, sur la base du nombre d’actions composant le capital social de la Société à la date du 31 mars 2020, soit 8 455 859 actions (sans tenir compte des actions déjà détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 31 mars 2020), le montant maximal théorique que la Société pourra consacrer à ses achats d’actions propres, ne pourrait excéder 42 279 250 euros, correspondant à 845 585 actions ;
- si les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l’Autorité des marchés financiers, le nombre d’actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % ci-dessus visée correspondra au nombre d’actions achetées, déduction faite du nombre d’actions revendues pendant la durée de l’autorisation.

La Société pourra acheter ses propres actions en vue :

- d’assurer l’animation du marché du titre Foncière INEA, dans le cadre d’un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d’investissement ;
- de couvrir des plans d’options d’achat d’actions, dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d’attributions gratuites d’actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce ;
- de les conserver pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d’opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d’apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l’exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d’un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;
- plus généralement d’acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d’administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi) pourra ajuster le prix maximum d’achat susmentionné en cas d’incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à

l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action (ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération).

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs de titres, en une ou plusieurs fois aux époques que le Conseil d'administration appréciera. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

L'Assemblée générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser (si nécessaire) les termes et en arrêter les modalités dans les conditions visées par la loi et par la présente résolution, passer tous ordres en Bourse ou hors marché, conclure tous accords et contrats, signer tous actes, établir tous documents, effectuer toutes formalités et déclarations et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet à hauteur des montants non encore utilisés.

Vingt-deuxième résolution (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs aux porteurs de copies ou d'extraits du présent procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités prévues par la loi.

8.4.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Vingt-troisième résolution (Mise en harmonie des dispositions des articles 4, 12, 20, 21, 24 à 26, 28, 35, 43 à 46 des statuts avec les dernières évolutions législatives et réglementaires outre la mise à jour à l'article 25 de l'âge maximum du directeur général délégué)

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, décide :

1) Concernant l'article 4 « Siège »

- de mettre en harmonie l'article 4 avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-37 3° alinéa du Code de commerce (modifié par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019-ci-après la « **Loi** ») conférant la possibilité pour le Conseil de délibérer par voie de consultation écrite notamment s'agissant du transfert du siège social, de modifier en conséquence l'article 4 des statuts dont l'ancien texte est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 4 – Siège

Le siège de la Société est fixé : 7 rue du Fossé Blanc – 92230 GENNEVILLIERS.

Il peut être transféré en tout endroit du territoire français, par une simple décision du Conseil d'administration prise notamment par voie de consultation écrite sous réserve de ratification de cette décision par l'Assemblée générale ordinaire suivante ».

2) Concernant l'article 12 « Forme des titres de capital et autres valeurs mobilières »

- de mettre en harmonie l'article 12 avec les nouvelles dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce, modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 (ci-après la « **Loi Pacte** »), offrant aux émetteurs un nouveau mode d'identification de leurs actionnaires ;

- de modifier en conséquence l'article 12 des statuts dont l'ancien texte est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 12 – Forme des titres de capital et autres valeurs mobilières

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Toutefois, 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 (« **Contrôle** »), 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 (un « **Actionnaire Concerné** ») 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. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il Contrôle, lors de l'Assemblée générale des actionnaires, suivant la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il Contrôle, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

Les titres nominatifs et les titres au porteur font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

La Société ou son mandataire peut demander à tout moment, moyennant rémunération mise à sa charge, soit au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, le nom ou la dénomination sociale, l'adresse et la nationalité 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 détenus par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés et ce, dans les conditions prévues par la réglementation applicable. ».

3) Concernant l'article 20 « Délibérations du Conseil-Procès-verbaux »

- de mettre en harmonie l'article 20 avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-37 3° alinéa précité du Code de commerce conférant la possibilité pour le Conseil de délibérer par voie de consultation écrite pour une liste déterminée de décisions relevant de ses attributions propres ;

- de modifier en conséquence l'article 20 des statuts dont l'ancien texte est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 20 – Délibérations du Conseil – procès-verbaux

1. Le Conseil d'administration se réunit sur convocation du Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation.

Toutefois, les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer, à tout moment, le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président du Conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Sauf lorsque le Conseil d'administration est réuni pour procéder aux opérations visées aux articles L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, le Règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés, chaque Administrateur présent ou représenté disposant d'une voix.

Tout Administrateur peut donner à un autre Administrateur par écrit, le pouvoir de le représenter et de voter en son lieu et place aux délibérations du Conseil pour une séance déterminée. Toutefois, un Administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance et qui mentionne, le cas échéant, la participation d'administrateurs par visioconférence ou par un autre moyen de télécommunication.

Ces moyens doivent transmettre au moins la voix des participants de façon simultanée et continue.

2. Le Conseil d'administration peut adopter les décisions suivantes, relevant de ses attributions propres, par voie de consultation écrite, savoir :

- nomination provisoire de membres du Conseil en cas de vacance d'un siège ;
- autorisation des cautions, avals et garanties donnés par la Société ;
- décision prise sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire de modifier les statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires ;
- convocation de l'Assemblée générale ;
- transfert du siège social dans le même département.

A cette fin, les administrateurs sont appelés, par le Président du Conseil d'administration, à se prononcer sur la décision à prendre, dans les sept (7) jours au plus tard suivant la consultation qui leur a été envoyée par tous moyens. Les administrateurs ayant répondu à la consultation écrite dans le délai précité sont réputés présents ; à défaut d'avoir répondu dans ce délai, ils sont réputés absents et ne pas avoir participé à la décision objet de la consultation écrite.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil d'administration est nécessaire pour la validité de la décision prise par voie de consultation écrite.

Le registre de présence est signé par les administrateurs ayant participé à la prise de décision par voie de consultation écrite ; il mentionne ce mode de consultation.

3. Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du Conseil d'administration.

Les délibérations du Conseil d'administration y compris celles prises par voie de consultation écrite sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Le procès-verbal indique le nom des administrateurs présents, le cas échéant, par les moyens de la visioconférence ou de télécommunication, ou représentés, excusés ou absents, et fait état de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion. En cas de décision prise par voie de consultation écrite, le procès-verbal en fait état et mentionne le nom des administrateurs y ayant participé et ceux qui sont réputés absents. Il est signé par le Président de la séance et au moins un Administrateur, ou en cas d'empêchement du Président par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par le Président, le Directeur général, les directeurs généraux délégués ou le secrétaire de séance.

La justification du nombre des administrateurs résultera valablement vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des administrateurs présents ou représentés et de ceux des administrateurs absents. »

4) Concernant l'article 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration »

- de mettre en harmonie l'article 21 avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce (modifié par la Loi) ayant d'une part introduit la prise en compte, pour gérer une société, de « l'intérêt social et des enjeux sociaux et environnementaux de l'activité » et d'autre part, facilité la mise en place des cautions et autres garanties par le Conseil d'administration ;
- de modifier en conséquence l'article 21 des statuts dont l'ancien texte est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 21 – Mission et pouvoirs du Conseil d'administration »

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre conformément à son intérêt social en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la Société définie en application de l'article 1835 du Code civil. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Les cautions, avais et garanties donnés par la Société en faveur de tiers doivent être autorisés par le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 225-35, alinéa 4 du Code de commerce.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

En outre, le conseil peut conférer à l'un de ses membres ou à des tiers actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés, avec ou sans faculté, pour les mandataires, de consentir eux-mêmes toutes substitutions totales ou partielles.

Le conseil peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil d'administration a qualité pour décider ou autoriser les émissions d'obligations et les émissions de toutes autres valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance ne donnant pas lieu à augmentation du capital immédiate ou à terme de la Société. Le Conseil d'administration peut déléguer au Directeur général les pouvoirs nécessaires pour réaliser ces émissions et en arrêter toutes leurs modalités. Ce dernier en rend compte au Conseil d'administration dans les conditions prévues par la loi.

Sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire, le Conseil d'administration apporte les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la première Assemblée générale extraordinaire suivant la réalisation desdites modifications ».

5) Concernant les articles 24 « Pouvoirs du Directeur général » et 25 « Nomination et pouvoirs des directeurs généraux délégués »

- de mettre en harmonie l'article 24 avec l'article 1161 du Code civil (modifié par la loi du 20 avril 2018 qui ne vise que la représentation des personnes physiques et se trouve dès lors inapplicable aux représentants des personnes morales) ainsi qu'avec les articles L. 225-149, L. 232-20 et L. 225-35 du Code de commerce (modifiés par la Loi) – ce dernier dispositif légal permettant au Conseil d'administration de déléguer certains pouvoirs au Directeur général dans le domaine de la mise à jour des statuts et dans celui touchant à la fourniture de garanties ;
- de mettre en harmonie l'article 25 avec les articles L. 225-149 et L. 232-20 susvisés du Code de commerce et mettre à jour l'âge maximum des directeurs gééraux délégués ;
- de remplacer en conséquence les anciens textes des articles 24 et 25 des statuts par les nouveaux textes suivants :

« Article 24 – Pouvoirs du Directeur général »

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La Société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur général sont inopposables au tiers.

Le Directeur général peut substituer partiellement dans ses pouvoirs tous mandataires spéciaux qu'il avisera.

En application des articles L. 225-149 et L. 232-20 du Code de commerce, le Directeur général ou un Directeur général délégué est habilité à mettre à jour les statuts de la Société, sur délégation du Conseil d'administration, à la suite d'une augmentation de capital consécutive à l'émission de valeurs mobilières ou à un paiement du dividende en actions.

Le Directeur général peut être autorisé par le Conseil d'administration, si celui-ci le juge opportun, à donner globalement et sans limite de montant, des cautionnements, des avais et des garanties pour garantir les engagements pris par les sociétés sous contrôle exclusif de la Société. Il doit alors rendre compte au Conseil d'administration de l'utilisation de cette autorisation, au moins une fois par an ».

« Article 25 – Nomination et pouvoirs des directeurs généraux délégués »

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général, avec le titre de Directeur général délégué.

Nul ne peut être nommé Directeur général délégué s'il est âgé de plus de soixante-quinze ans. Si le Directeur général délégué atteint cette limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'administration.

Le nombre des directeurs généraux délégués ne peut dépasser cinq.

En accord avec le Directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.

En cas d'empêchement ou de décès du Directeur général, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général.

Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-149 et L. 232-20 du Code de commerce, le ou les directeurs généraux délégués sont habilités à mettre à jour les statuts de la Société, sur délégation du Conseil d'administration, à la suite d'une augmentation de capital consécutive à l'émission de valeurs mobilières ou à un paiement du dividende en actions ».

6) Concernant les articles 26 « Rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants » et 28 « Censeurs »

- de mettre en harmonie les articles 26 et 28 avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce (modifié par la Loi Pacte) ayant supprimé et remplacé le terme « jetons de présence » par celui de « rémunération » ;
- de modifier en conséquence les articles 26 et 28 des statuts dont les anciens textes sont remplacés par les nouveaux textes suivants :

« Article 26 – rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants »

En rémunération de leurs fonctions, les administrateurs peuvent recevoir une somme fixe annuelle globale dont le montant est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenue jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

Le conseil répartit librement entre ses membres cette rémunération ; il peut également allouer aux administrateurs membres de comités une part supérieure à celle des autres administrateurs.

Les rémunérations du Président du conseil d'administration assumant ou non les fonctions de Directeur général, celles du Directeur général et celles des directeurs généraux délégués sont déterminées par le Conseil d'administration.

Il peut également être alloué par le Conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs.

Aucune autre rémunération, permanente ou non, ne peut être allouée aux administrateurs, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions prévues par la loi ».

« Article 28 – Censeurs »

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer, sur proposition du Conseil d'administration, des censeurs, personnes physiques ou morales, choisies parmi les actionnaires. Le nombre des censeurs ne peut excéder cinq (5).

La durée de leurs fonctions ne peut excéder trois (3) ans. Les fonctions d'un censeur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Les censeurs sont indéfiniment rééligibles ; ils peuvent être révoqués, à tout moment, par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

En cas de décès, de démission ou de révocation d'un censeur, le Conseil d'administration peut nommer son remplaçant, cette nomination provisoire étant soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative sans que, toutefois, leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations.

Ils peuvent recevoir une rémunération prélevée sur le montant de la rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent, à ce sujet, leurs observations à l'Assemblée générale lorsqu'ils le jugent à propos ».

7) Concernant l'article 35 « **Ordre du jour des assemblées générales d'actionnaires** »

- de mettre en harmonie l'article 35 avec les nouvelles dispositions de l'article L. 225-108 du Code de commerce (modifié par la Loi) simplifiant le mode de réponse aux questions écrites des actionnaires ;
- de modifier en conséquence l'article 35 des statuts dont l'ancien texte est remplacé par le nouveau texte suivant :

« **Article 35 – Ordre du jour des Assemblées générales d'actionnaires**

L'ordre du jour de l'Assemblée est arrêté par le Conseil d'administration si la convocation est faite par lui ou par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital requise par les dispositions légales et réglementaires ont la faculté de requérir, dans les conditions imposées par les textes en vigueur, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée, d'un projet de résolution.

À compter du jour de la convocation de l'Assemblée, tout actionnaire a la faculté, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur, de poser des questions par écrit auxquelles le Conseil d'administration répond selon les modalités prévues par la loi ».

8) Concernant les articles 43 « **Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires** », 45 « **Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires** » et 46 « **Assemblées spéciales** »

- de mettre en harmonie les articles 43, 45 et 46 avec les nouvelles dispositions des articles L. 225-96 et L. 225-98 du Code de commerce (modifiés par la Loi) dont les nouvelles règles de majorité (et de comptabilisation des votes pour l'adoption des décisions collectives) se fondent dorénavant sur les voix « exprimées » par les actionnaires présents ou représentés (les voix « exprimées » ne comprenant pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul) ;
- de modifier en conséquence les articles 43, 45 et 46 des statuts dont les anciens textes sont remplacés par les nouveaux textes suivants :

« **Article 43 – Quorum et majorité des Assemblées générales ordinaires**

L'Assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, le cas échéant par les moyens de la visioconférence ou votant à distance ou encore représentés, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, le cas échéant par les moyens de la visioconférence, votant à distance ou représentés et ce, dans les conditions législatives et réglementaires ».

« **Article 45 – Quorum et majorité des Assemblées générales extraordinaires**

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et transformations, l'Assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, le cas échéant par les moyens de la visioconférence ou votant à distance ou encore représentés, possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

L'Assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, le cas échéant par les moyens de la visioconférence, votant à distance ou représentés et ce, dans les conditions législatives et réglementaires ».

« **Article 46 – Assemblées spéciales**

1. Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, le cas échéant par les moyens de la visioconférence ou votant à distance ou encore représentés, possèdent au moins, sur première convocation, le tiers des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. Ces assemblées statuent à la majorité des deux tiers des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, le cas échéant par les moyens de la visioconférence, votant à distance ou représentés et ce dans les conditions législatives et réglementaires.

2. Pour les assemblées des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, le quorum en cas de première convocation est de 1/4 des titres ayant le droit de vote et sur deuxième convocation de 1/5 des titres ayant le droit de vote ».

9) Concernant l'article 44 « **Objet et tenue des assemblées générales extraordinaires** »

- de mettre en harmonie l'article 44 avec les nouvelles dispositions notamment de l'article L. 225-149 du Code de commerce (modifié par la Loi) pour y inclure le pouvoir de mettre à jour les statuts de la Société sur délégations dans les cas prévus par la loi et/ou les statuts ;
- de modifier en conséquence l'article 44 des statuts dont l'ancien texte est remplacé par le nouveau texte suivant :

« **Article 44 – Objet et tenue des Assemblées générales extraordinaires**

L'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sous réserve des éventuelles délégations consenties à cet effet, en application de la loi et des présents statuts. Elle peut de même décider de la transformation de la Société en une société de toute autre forme ».

Vingt-quatrième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration afin de lui permettre d'effectuer le cas échéant toutes modifications nécessaires aux statuts pour mettre ces derniers en harmonie avec de prochaines dispositions législatives et réglementaires nouvelles)

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 conformément aux dispositions de l'article L. 225-36 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, en application des dispositions des articles 21 (dernier alinéa) et 44 des statuts, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences à l'effet d'apporter à compter de ce jour toutes modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec toutes nouvelles dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification desdites modifications par la première Assemblée générale extraordinaire des actionnaires suivant leur réalisation ;
- décide, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs (avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et le statuts) pour effectuer toutes formalités de dépôt et publicité en découlant.

Vingt-cinquième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission)

L'Assemblée générale, statuant (par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-96 du Code de commerce) dans les conditions de quorum et de majorité (prévues à l'article L. 225-98 du Code de commerce) requise pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes ;
- 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 réalisées 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 (et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables prévoyant des cas d'ajustement) les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, sachant que ce plafond de Soixante-Dix millions d'euros est autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visés sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;
- décide, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences, que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour la mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et notamment :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes sera augmenté ; arrêter la date de jouissance (même rétroactive) des actions nouvelles ; décider le cas échéant par application des dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que la vente des titres de capital qui n'ont pu être attribués individuellement et correspondant aux droits formant rompus ainsi que la répartition des sommes provenant de cette vente aux titulaires des droits s'effectueront dans le délai et selon les modalités prévus par la réglementation applicable,

- prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs 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 ; le cas échéant ; procéder à tous ajustements, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et ses capitaux propres ; suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières,

- à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des réserves disponibles et, s'il le juge opportun, y prélever 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, effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ; prendre toutes dispositions pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé desdits titres ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

Vingt-sixième 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 par tous 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 légales et réglementaires régissant 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 fixées 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 mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;
- 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 trente-troisième 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 telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration (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 souscrit représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) pourra 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 actionnaires 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 dans les conditions fixées par la loi, 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.

Vingt-septième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales)

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 (étant rappelé que les Commissaires aux comptes établiront leur rapport à la date de la réalisation des conditions définitives de l'opération objet de la présente délégation de compétence) et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées 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 suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission, dans le cadre d'une offre au public telle que visée à l'article L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier (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 ;
- décide que les émissions en vertu de la présente résolution seront réalisées par voie d'offre au public, étant précisé qu'elles pourront être réalisées conjointement à une ou des offres visées à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier, décidées en application de la vingt-huitième résolution ci-dessous ; (le montant global des émissions s'imputant sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital visé sous la trente-troisième résolution) ;
- 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 mentionné sous la trente-troisième 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 trente-troisième résolution ci-dessous.

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences :

- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, laissant toutefois au Conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135 du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription à titre irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ;
- décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution sera fixé conformément aux dispositions législatives applicables au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de toute décote autorisée par ladite réglementation et de l'application le cas échéant de la trente-et-unième résolution ;
- décide que, si les souscriptions recueillies n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, 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 l'ordre qu'il jugera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'émission décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits ;
- 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 la 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 aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
 - déterminer les conditions de la ou des émissions, les caractéristiques, montants, dates et modalités des émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des titres 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 ; déterminer 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,
 - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital comme indiqué 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,
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et 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, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes 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.

Vingt-huitième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés)

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 légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce et de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées 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, par émission, au profit d'un cercle restreint d'investisseurs (agissant pour compte propre) ou à des investisseurs qualifiés (au sens des dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier), 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), dans la limite de 20 % du capital social par an (en conformité avec l'article L. 225-136-3° du Code de commerce), étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital, le cas échéant ajusté pour prendre en compte toutes opérations ayant affecté le capital social postérieurement à la présente Assemblée ; 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 ;
- précise que les offres au public visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être réalisées conjointement à une ou des offres au public décidées en application de la vingt-septième résolution ci-dessus (le montant global de cette ou de ces émissions s'imputant sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital visé sous la trente-troisième résolution) ;
- fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- 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 est limitée, conformément à l'article L. 225-136 3° du Code de commerce, à 20 % du capital social par an (ce délai d'un an courant à compter de la date de la première émission jusqu'à la suivante ; la limite de 20 % étant appréciée à la date de l'émission au vu d'un capital le cas échéant ajusté de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à la présente Assemblée et 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) ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis, immédiatement ou à terme, 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 trente-troisième résolution ci-dessous ;
- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, au profit d'un cercle restreint d'investisseurs (agissant pour compte propre) ou à des investisseurs qualifiés (au sens des dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier) ;
- décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution sera fixé conformément aux dispositions législatives applicables au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de toute décote autorisée par ladite réglementation et de l'application le cas échéant de la trente-et-unième résolution ci-dessous ;

- 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 la 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 aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
 - déterminer les conditions de la ou des émissions, les caractéristiques, montants, dates et modalités desdites émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des titres 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,
 - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital comme indiqué 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,
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et 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, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes 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.

Vingt-neuvième résolution (Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

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 légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5 et L. 225-147 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour procéder, sur le rapport du commissaire aux apports (sauf dispense légale) et sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social, 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, à l'effet de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 225-147 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, étant précisé 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 de pouvoirs ;
- 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 excéder 10 % du capital au jour de l'émission, 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 ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, sachant que le montant de l'émission s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émis, immédiatement ou à terme, 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 trente-troisième résolution ci-dessous ;

- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et aux valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation – ces dernières n'étant émises que pour rémunérer les apports en nature dans les conditions susvisées ;
- prend acte que la présente délégation 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 ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales à l'effet notamment de :
 - approuver la valeur des apports ainsi que l'octroi, le cas échéant, d'avantages particuliers et s'il y a lieu, réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent,
 - arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution,
 - fixer la parité d'échange et le cas échéant le montant de la soulte en espèces à verser ; fixer le nombre de titres à émettre en rémunération des apports ainsi que leur date de jouissance ; déterminer toutes les conditions d'émission, notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
 - imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis ; constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

Trentième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société)

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 légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5 et L. 225-148 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, à l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;
- fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, 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 et le cas échéant aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, 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 mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;
- 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 trente-troisième résolution ci-dessous ;
- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution – ces derniers n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) ;
- 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 ;

- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales, à l'effet notamment de :
 - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
 - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
 - déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire ou de toute autre forme publique conforme à la loi ou à la réglementation en vigueur,
 - arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis ; constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

Trente-et-unième résolution (Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des vingt-septième et vingt-huitième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-136, 1° du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-136, 1° du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration, pour chacune des émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription dans les conditions des vingt-septième et vingt-huitième résolutions ci-dessus dès lors que ces émissions ne relèvent pas d'offres au public mentionnées – sur renvoi de l'article L. 225-136 dernier alinéa du Code de commerce – au 2° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ou à l'article L. 411-2-1 du même code, à fixer le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions), dans la limite de 10 % du capital social par an (cette limite étant appréciée à la date d'émission au vu d'un capital le cas échéant ajusté de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à la présente Assemblée), selon les modalités suivantes : le prix d'émission sera déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des quatre-vingt-dix (90) dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 % ;
- fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.

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

Trente-deuxième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires, avec faculté de subdélégation, dans les conditions fixées par la loi, pour décider, pour chacune des émissions réalisées en application des vingt-sixième, vingt-septième et vingt-huitième résolutions ci-dessus, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour la souscription initiale, dans les délais et limites prévues par la réglementation en vigueur au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les trente [30] jours de la clôture de la souscription dans la limite de 15 % de l'émission initiale), sous réserve du plafond spécifique prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et des plafonds visés sous la trente-troisième résolution ;
- fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.

La délégation de compétences objet de la présente résolution prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Trente-troisième résolution (Fixation du plafond global dans le cadre des délégations de compétences données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- décide que le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des vingt-sixième, vingt-septième et trente-deuxième résolutions ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de Cent millions d'euros (100 000 000 €), majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'attribution d'actions gratuites (étant précisé qu'en cas de survenance d'une augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, le montant nominal maximum hors prime d'émission susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération) ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émises en application des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des vingt-sixième, vingt-septième et trente-deuxième résolutions ci-dessus ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) ;
- décide que les montants des émissions réalisées dans le cadre de la vingt-huitième résolution sont plafonnés à 20 % du capital social par an et s'imputent sur les plafonds susvisés de la présente résolution ;
- décide que les montants des émissions réalisées dans le cadre de la vingt-neuvième résolution sont plafonnés à 10 % du capital social par an et s'imputent sur les plafonds susvisés de la présente résolution ;
- rappelle que la vingt-cinquième résolution fait l'objet d'un plafond distinct et autonome (ne s'imputant pas sur les plafonds ci-dessus).

8.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Foncière INEA SA

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

Capital social : 121 679 811,01 euros

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

À l'attention de l'Assemblée générale de la société Foncière INEA S.A.

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société GEST :

Personnes concernées :

- Monsieur Philippe Rosio, Président Directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre Société et Directeur général de GEST (GEST étant actionnaire de votre Société).

Nature et objet :

La société GEST et votre Société ont conclu, le 10 décembre 2019, pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026, une convention de refacturation de coûts.

Son objet est de déterminer les modalités et conditions de refacturation par votre Société à la société GEST de l'ensemble des coûts directs et/ou indirects supportés par votre Société au titre de l'attribution, au profit de plus de 50% des salariés de GEST, d'un total de 35 000 Actions Gratuites (AGA) sur une durée de 6 ans.

Le principe de cette convention a été approuvé par l'assemblée générale mixte du 12 juin 2019 (17^{ème} résolution) et par le conseil d'administration du 23 juillet 2019. Le conseil d'administration du 11 février 2020 a ratifié cette convention.

Modalités :

Aucune action n'a été émise ou acquise par Foncière Inéa au titre de cette convention au cours de l'exercice 2019. Une provision passive et un produit à recevoir d'un montant de 1 435 milliers d'euros, correspondant au nombre d'actions attribuées valorisées au cours de bourse en vigueur le jour de l'approbation de ce plan, ont été comptabilisés au 31 décembre 2019 au titre de cette convention.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société GEST :

Personnes concernées :

- Monsieur Philippe Rosio, Président Directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre Société et Directeur général de GEST (GEST étant actionnaire de votre Société).

Nature et objet :

Votre Société a conclu avec la société GEST, le 1^{er} février 2005, un contrat lui confiant sa gestion administrative et celle de ses filiales au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers. Un avenant a été conclu en date du 16 février 2007 pour préciser que les conditions de rémunération de GEST ne s'appliquent pas aux missions confiées à un tiers.

Le contrat et son avenant ont été reconduits tacitement le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2019 pour une durée de 5 ans.

Modalités :

La rémunération annuelle de base perçue par la société GEST au titre des prestations effectuées pour le compte de votre Société s'est élevée à 2 437 milliers d'euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 1 701 milliers d'euros, basée notamment sur le résultat, ce qui porte la charge nette à un montant total de 4 138 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Avec les sociétés Bagan AM et Foncière de Bagan :

Personnes concernées :

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général de Foncière INEA, Président du Conseil de surveillance de Foncière de Bagan et Administrateur de la société Bagan AM SAS et de la SPPICAV Bagan Immo Régions.

Nature et objet :

Votre Société a conclu avec la société Foncière de Bagan un contrat de conseil en investissements et avec Bagan AM un contrat de gestion d'actifs le 27 juin 2013, contrat reconduit tacitement le 11 mars 2019 pour une durée de 2 ans expirant le 10 mars 2021.

Bagan AM exerce une activité de gestion d'actifs, intervenant dans l'investissement, l'asset et le fund management et gère, en qualité de Président, l'OPCI Bagan Immo Régions SAS détenu par Foncière de Bagan et votre Société à hauteur de 32,85 %.

L'OPCI Bagan Immo Régions a pour objet d'investir dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location qu'elle détient directement ou indirectement y compris en état futur d'achèvement, et toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente.

Modalités :

La rémunération annuelle versée par votre Société à la société Bagan AM s'est élevée à 78,5 milliers d'euros au 31 décembre 2019, dont 71 milliers d'euros au titre de sa quote-part des honoraires de conseil et d'assistance en investissements et 7,5 milliers d'euros au titre de la refacturation de frais. En outre il a été provisionné 530 milliers d'euros au 31 décembre 2019 au titre de la rémunération sur la performance 2019.

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

Les Commissaires aux comptes,

KPMG SA
Sandie Tzinmann
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker
Associé



INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

9

9.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ	214	9.4 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	218
9.1.1 Informations générales	214	9.4.1 Commissaires aux comptes titulaires	218
9.1.2 Dispositions statutaires relatives aux membres du Conseil d'administration et de direction	214	9.4.2 Commissaire aux comptes suppléant	218
9.1.3 Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales/droits des actionnaires	214	9.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	218
9.1.4 Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	215	9.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	219
9.1.5 Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	215	9.7 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	219
9.1.6 Dispositions statutaires relatives aux titres	215	9.8 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE	222
9.2 CONTRATS IMPORTANTS	215	9.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE	224
9.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	216		
Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2019 de la juste valeur des actifs propriétés de Foncière INEA	216		

9.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

9.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

9.1.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La Société a pour dénomination sociale « Foncière INEA ». Son siège social est sis 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers et son établissement secondaire se trouve au 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris (téléphone : 01 42 86 64 46 – site internet : www.fonciere-inea.com).

9.1.1.2 Registre du commerce et des sociétés – SIRET et APE

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 420 580 508 au titre de son siège social et au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° de gestion 2008 B 20378 au titre de son établissement secondaire. Le numéro SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son Code APE est le 6820B. Son numéro de LEI est 9695000H29HRRE478O62.

9.1.1.3 Date de constitution, durée de la Société, exercice social

La Société a été constituée le 16 octobre 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années ; son exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

9.1.1.4 Forme juridique, législation applicable, date d'admission à Euronext

Foncière INEA est une société anonyme à Conseil d'administration régie par le droit français, ayant opté pour le régime des SIIIC depuis le 1^{er} janvier 2007. Les actions Foncière INEA, identifiées sous le code ISIN FR0010341032, ont été admises sur le marché Euronext Paris de Nyse initialement au compartiment C Euronext (décembre 2006), puis au compartiment B (janvier 2012).

Les autres valeurs mobilières de la Société en circulation à ce jour sont les obligations au porteur (cf. paragraphe 7.5.4 page 178 du présent Document d'enregistrement universel) et les actions gratuites mentionnées dans le rapport spécial du Conseil d'administration figurant au paragraphe 7.5.3.2 ci-avant (page 176).

9.1.1.5 Objet social

L'objet de la Société est 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.

Accessoirement, la Société peut notamment céder dans le cadre d'arbitrage de son patrimoine les immeubles ou participations ci-dessus visées ; exercer directement ou indirectement ou par personne interposée toute activité immobilière, procéder à l'acquisition, la gestion ou la cession de toutes valeurs mobilières quelconques et assurer et réaliser le conseil en stratégie financière et immobilière, en management, en gestion et en organisation.

9.1.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Conformément à la recommandation AMF 2012-05, une version intégrale des statuts à jour de la société Foncière INEA est disponible en permanence sur son site internet : www.fonciere-inea.com (rubrique « informations réglementées/Assemblées générales »). Il y est fait renvoi exprès et plus spécialement :

- aux articles 16 à 21 pour les développements (qui sont usuels) relatifs à la nomination des Administrateurs, la durée de leur mandat, la nomination du Président du Conseil d'administration ainsi que celles touchant aux délibérations du Conseil et à sa mission ;
- aux articles 22 à 25, pour les conditions de nomination et les pouvoirs de la Direction générale y compris du Directeur général délégué.

9.1.3 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES/DROITS DES ACTIONNAIRES

Les dispositions statutaires régissant la manière dont les Assemblées générales des actionnaires sont convoquées y compris les conditions d'admission et de représentation des actionnaires sont usuelles. Les articles 32 à 39 des statuts fournissent toute information à ce sujet. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'inscription de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour modifier les droits des actionnaires conformément aux dispositions légales.

9.1.4 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT

9.1.4.1 Dispositions des statuts de Foncière INEA fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

En plus des seuils fixés par les lois et règlements applicables, l'article 10 des statuts prévoit une déclaration auprès de la Société à la charge de 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. Celle-ci 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 (le défaut d'information est passible de la privation du droit de vote attaché aux actions « non déclarées » et ce, pendant un délai de deux ans).

Rappelons aussi l'article 12 aux termes duquel 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).

9.1.4.2 Disposition des statuts de Foncière INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

La survenance (qui serait concomitante à un projet d'opération emportant changement de contrôle en capital), un droit de vote double (visé à l'article 15 des statuts de la Société) de vote double, attribué à des actions entièrement libérées justifiant d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, pourrait le cas échéant impacter ce projet de changement de contrôle.

9.1.5 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES À L'AFFECTATION ET À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'article 50 des statuts de Foncière INEA contient des clauses usuelles en matière d'affectation du bénéfice.

Il prévoit également que tout actionnaire, tel que défini à l'article 12 des statuts c'est-à-dire « 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 (le « 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 du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Il est fait renvoi exprès pour plus d'information sur ces articles 12 et 50 des statuts, aux statuts de la Société qui sont publiés sans discontinuité, sur le site internet de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com).

9.1.6 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

Il est fait renvoi aux articles 7 (possibilité de créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote), 12 (actions nominatives ou au porteur), 13 (libre cession des actions), 15 (droit de vote double).

9.2 CONTRATS IMPORTANTS

Pour éviter toute redondance, les deux contrats importants pour la Société que sont :

- le contrat de prestation de services avec la société GEST ;
- le contrat de prestation de services avec la société Bagan AM.

qui sont des conventions dites « réglementées » sont exposées ci-avant dans le chapitre 3 « Gouvernement d'entreprises » au paragraphe 3.2.4 et suiv. page 64 (afin de se conformer à la loi qui requiert de les présenter dans ledit rapport).

Il y est fait renvoi exprès pour toutes informations.

9.3 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 inexactes ou trompeuses.

RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2019 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'intérêts 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 65 actifs au 31 décembre 2019. 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 2019, sauf 2 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 2019

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 31/12/19 (en milliers d'euros)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité France	34	334 030
Crédit Foncier Expertise	Bureaux, locaux d'activité et entrepôts France	31	305 940

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

9.4 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

9.4.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La société PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Monsieur Fabrice Bricker

63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en octobre 1998 pour une durée de six exercices (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), la société PricewaterhouseCoopers Audit a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 28 février 2005) pour une durée de six exercices ;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 10 mai 2011) pour une nouvelle durée de six exercices ;
- une troisième fois (par l'Assemblée du 17 mai 2017) pour une nouvelle durée de six exercices, expirants à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

La société KPMG

Représentée par Madame Sandie Tzinmann

Tour Eqho 2, avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2006, la société KPMG a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 11 mai 2012 avec confirmation par l'Assemblée du 18 novembre 2014) pour une durée de six exercices ;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 16 mai 2018) pour une nouvelle durée de six exercices.

Depuis leur nomination (compte tenu par ailleurs du renouvellement de leur mandat), les Commissaires aux comptes titulaires n'ont donc été ni démis ni démissionnaires.

9.4.2 COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

n.a

9.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sur support « papier » au siège administratif de la Société sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris. Les informations réglementées sont disponibles sur le site internet www.fonciere-inea.com.

9.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général de Foncière INEA.

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU Document d'enregistrement universel

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion du Conseil d'administration dont les différentes rubriques sont mentionnées au paragraphe 9.8 en page 222 et suiv., présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Philippe Rosio

Président du Conseil d'administration de Foncière INEA

9.7 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La table de concordance ci-dessous renvoie aux principales rubriques requises par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019 conformément au schéma du Document d'enregistrement universel (URD) et aux pages du présent URD.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel – Section	Page
1	PERSONNES RESPONSABLES		
1.1	Identité des personnes responsables	9.6	219
1.2	Déclaration des personnes responsables	9.6	219
1.3	Déclaration d'experts	9.3	216
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers		
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	9.4	218
3	FACTEURS DE RISQUES	2 ; note 3 du 6.1.5	32 ; 116
4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	9.1.1.1	214
4.1	Raison sociale et le nom commercial	9.1.1.2	214
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	9.1.1.2	214
4.3	Date de constitution et durée de vie	9.1.1.3	214
4.4	Siège social et forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	9.1.1	214

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel – Section	Page
5 APERÇU DES ACTIVITÉS		
5.1 Principales activités	1.3	25
5.2 Principaux marchés	1.1	20
5.3 Événements importants		
5.4 Stratégie et objectifs	1.2	24
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	n.a	
5.6 Déclaration sur la position concurrentielle		
5.7 Investissements	1.3.2 ; 5.1.3	25 ; 90
5.7.1 Investissements importants réalisés	1.3.2	25
5.7.2 Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.3.23 ; 5.1.3.2	25 ; 91
5.7.3 Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	1.3.1	25
5.7.4 Questions environnementales	1.5.2 ; 1.5.3 ; 4	70
6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
6.1 Description sommaire du Groupe	1.3.1	25
6.2 Liste des filiales importantes	6.2.3 ; 6.2.4	144 ; 158
7 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
7.1 Situation financière	5.1.2 ; 5.2	89 ; 91
7.2 Résultats d'exploitation	5.3	92
8 TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
8.1 Informations sur les capitaux	note 14 du 6.1.5	129
8.2 Flux de trésorerie	note 13 du 6.1.5	129
8.3 Besoins de financement et structure de financement	5.1.2 ; note 15 du 6.1.5	89 ; 130
8.4 Restriction à l'utilisation des capitaux	5.1.2	89
8.5 Sources de financement attendues	5.1.2	89
9 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	1.1.2 ; 1.3.3 ; 2.2.2 ; 7.2	21 ; 28 ; 35 ; 118
10 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
10.1 Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice		
10.2 Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2	91
10.3 Impacts éventuels de la crise sanitaire COVID-19 en cours à date de publication	1.1.4 ; 2.1 ; 5.2.2	23 ; 32 ; 92
11 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
12 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
12.1 Informations concernant les membres	3.1.2	45
12.2 Conflits d'intérêts	3.1.2.3	53
13 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		
13.1 Rémunération versée et avantages en nature	3.2.1 ; 3.2.2	59 ; 61
13.2 Provisions pour pensions et retraites	3.2.1 ; 3.2.2	59 ; 61
14 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
14.1 Date d'expiration des mandats	3.1.2.2	46
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	3.2.4 ; 9.2	64 ; 215
14.3 Informations sur le Comité d'audit et le comité de rémunération	3.1.3.2 ; 3.2.3	57 ; 64
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	3.1.1	44
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	3.1.2	46

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel – Section	Page
15 SALARIES		
15.1 Nombre de salariés	3.2 ; 7.1.1	59 ; 166
15.2 Participations et stock-options		
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital		
16 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.1.1	166
16.2 Existence de droits de vote différents	9.1.6	215
16.3 Contrôle direct ou indirect	7.1.1.1	166
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	7.1.2.4	170
17 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	3.2.4 ; note 23 du 6.1.5 ; 9.2	64 ; 137 ; 215
18 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
18.1 Informations financières historiques	6.1 ; 6.2	98 ; 141
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	6.1.6 ; 6.2.6	138 ; 159
18.4 Informations financières pro forma	n.a	
18.5 Politique de distribution de dividendes	7.4.2	174
18.6 Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	2.2.2	35
18.7 Changements significatifs de la situation financière	5.2	91
19 INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES		
19.1 Capital social	7.5.1	176
19.1.1 Montant et caractéristiques	7.5.1 ; 7.5.2	176
19.1.2 Actions non représentatives du capital	7.5.4	178
19.1.3 Actions auto-détenues	7.1.1.2 ; 7.5.1 ; 7.5.6 ; 7.5.7	167 ; 176
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription		181
19.1.5 Droit ou obligation attachée au capital autorisé		
19.1.6 Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option		
19.1.7 Historique du capital social	7.5.2	176
19.2 Acte constitutif et statuts	9.1.1.3 ; 9.5	214 ; 215
19.2.1 Objet social	9.1.1.5	214
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.4 ; 9.1.5 ; 9.16	215
19.2.3 Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	9.1.4.2	215
20 CONTRATS IMPORTANTS	9.2	215
21 DOCUMENTS DISPONIBLES	9.5	218

9.8 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS
REQUISES POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
ET LE RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE

Cette table est établie conformément à l'annexe 1 de la Position-recommandation AMF n° 2014-14 « Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes DOC-2014-14 », en tenant compte des modifications apportées au Code de commerce, étant précisé que le sigle « RFA » apparaît au fil du texte du présent URD pour signaler les thématiques attachées au rapport financier annuel.

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
1. COMPTES SOCIAUX	RFA	6.2	141
2. COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	6.1	98
3. RAPPORT DE GESTION ET LE CAS ÉCHÉANT RAPPORT DE GESTION DU GROUPE			
3.1 Informations sur l'activité de la Société			
• Exposé de l'activité (notamment des progrès réalisés et difficultés rencontrées) et des résultats de la Société, de chaque filiale et du Groupe Art. L. 232-1, L. 233-6, R. 225-102 et/ou L. 233-6, L. 233-26 du Code de commerce		5.1, 5.3 et 5.4	88, 92, 93
• Analyse de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière et notamment de l'endettement de la Société et du Groupe Art. L. 233-26, L. 225-100 al. 3, L. 225-100-1 et/ou L. 225-100-2 du Code de commerce	RFA	5.1	88
• Évolution prévisible de la Société et/ou du Groupe Art. L. 232-1, R. 225-102 et/ou L. 233-26, R. 225-102 du Code de commerce		5.2	91
• Indicateurs clés de nature financière et non financière de la Société et du Groupe Art. L. 2325-100 al. 3 et 5, L. 225-100-1, L. 223-26 et/ou L. 225-100-2 du Code de commerce	RFA	5.1.2	89
• Événements post-clôture de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce		6 (note 24)	137
• Indications sur l'utilisation des instruments financiers y compris les risques financiers et les risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie de la Société et du Groupe Art. L. 225-100 al. 6, L. 225-100-1 et/ou L. 225-100-2, L. 223-26 du Code de commerce	RFA	2.2.3	36
• Principaux risques et incertitudes de la Société et du Groupe Art. L. 225-100 al. 4 et 6, L. 225-100-1 et/ou L. 225-100-2 al. 2 et 4 du Code de commerce	RFA	2.2	33
• Informations sur la R&D de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce		5.3.5	93
3.2 Informations juridiques, financières et fiscales de la Société			
• Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction générale en cas de modification Art. R. 225-102 du Code de commerce		3.1	44
• Répartition et évolution de l'actionnariat			
• Nom des sociétés contrôlées participant à un autocontrôle de la Société et part du capital qu'elles détiennent Art. L. 233-13 du Code de commerce		7.1.1	166
• Prises de participations significatives de l'exercice dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français Art. L. 233-6 al. 1 du Code de commerce		5.4, 6.2.4	93, 158
• Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions, aliénation de participations croisées Art. L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce		5.4	93
• Acquisitions et cession par la Société de ses propres actions (rachat d'actions) Art. L. 225-211 du Code de commerce	RFA	7.5.6	181
• État de la participation des salariés au capital social Art. L. 225-102 al. 1, L. 225-180 du Code de commerce		3.2, 7.1.1.2	59, 167
• Exposé des éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique : Art. L. 225-100-3 du Code de commerce		7.5.8	182

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
La structure du capital de la Société ;		7.1.1	166
Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce ;		9.1.4, 9.1.5, 9.1.6	215
Les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce ;			
La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci ;		9.1.4.1	215
Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ;			
Les accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ;		7.1.2.4	170
Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ou du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société ;		9.1.2	214
Les pouvoirs du Conseil d'administration ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ;		3.1.2, 9.1.2	45, 214
Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts ;		7.1.2.3	214
Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique	RFA	3.2.1	59
• Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital Art. L. 225-100 al. 7 du Code de commerce	RFA	7.5.5	178
• Mentions des ajustements éventuels : Pour les titres donnant accès au capital et les stock-options en cas de rachats d'actions ; Pour les titres donnant accès au capital en cas d'opérations financières Art. R. 228-90, R. 225-138 et R. 228-91 du Code de commerce			
• Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents Art. 243 bis du Code général des impôts		7.4.1	173
• Montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement Art. 223 quater du Code général des impôts		5.3	92
• Délai de paiement et décomposition du solde des dettes fournisseurs et clients par date d'échéance Art. L. 441-6-1, D. 441-4 du Code de commerce		5.5	94
• Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles Art. L. 464-2 I al. 5 du Code de commerce		2.2.2	35
• Conventions conclues entre un mandataire ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale (hors conventions courantes) Art. L. 225-102-1 al. 13 du Code de commerce		3.2.4, 8.4, 9.2	64, 191, 215
3.3 Informations portant sur les mandataires sociaux			
• Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice Art. L. 225-102-1, al. 4 du Code de commerce		3.1.2.2	46
• Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société, les sociétés qu'elle contrôle et la société qui la contrôle Art. L. 225-102-1 al 1, 2 et 3 du Code de commerce		3.2.1, 3.2.2	59, 62
• Engagements liés par la prise, à la cessation ou au changement de fonctions Art. L. 225-1 al. 3 du Code de commerce		3.2.1	59

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
<ul style="list-style-type: none">En cas d'attributions de stock-options, mention de l'information selon laquelle le Conseil d'administration a pris la décision : soit d'interdire aux dirigeants de lever leurs options avant la cessation de leurs fonctions, soit de leur imposer de conserver au nominatif jusqu'à cessation de leurs fonctions tout ou partie des actions issues d'options déjà exercées (en précisant la fraction ainsi fixée) Art. L. 225-185 al 4. du Code de commerceÉtat récapitulatif des opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société Art. L. 621-18-2, R. 621-43-1 du Code monétaire et financier ; art. 223-22 et 223-26 du Règlement général de l'AMFEn cas d'attributions d'actions gratuites, mention de l'information selon laquelle le Conseil d'administration a pris la décision : soit d'interdire aux dirigeants de céder avant la cessation de leurs fonctions leurs actions qui leur ont été attribuées gratuitement ; soit de fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions (en précisant la fraction ainsi fixée) Art. L. 225-197-1-II al. 4 du Code de commerce		7.1.3	171
3.4 Informations RSE de la Société			
<ul style="list-style-type: none">Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité et des engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités Art. L. 225-102-1 al. 5 à 8, R. 225-104, R. 225-105 et R. 225-105-2-II du Code de commerceInformations sur les activités dangereuses		1.2.1, 4 2.2	6, 70 33
4. DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	RFA	9.6	219
5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	RFA	6.2.5	159
6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	6.1.6	138

9.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE

Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent URD ou dans le rapport financier annuel les informations dont l'inclusion emporte dispense de diffusion séparée (conformément aux dispositions des articles 222-3 et 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

Rubriques	Paragraphes	Pages
Descriptif du programme de rachat d'actions	7.5.6 ; 7.5.7	181
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	3.1. à 3.2.5	44 à 66
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	6.2.5	159



Société anonyme
au capital de 121 679 911,01 euros (au 31/12/2019)
Siège social : 7 rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre — www.fonciere-inea.com