



Document de Référence 2015

Incluant le rapport financier annuel



Sommaire

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT	2
1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS	3
1.1 Chiffres clés	4
1.2 Historique	5
1.3 Organigramme	6
1.4 Description des activités	6
1.5 Stratégie	10
1.6 Marché	11
1.7 Responsabilité sociale, sociétale et environnementale (RFA) (RSE) : rapport de responsabilité sociale et environnementale (RSE) au titre de l'exercice 2015	16
1.8 Facteurs de risques (RFA)	35
2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	39
2.1 Organes d'administration et de direction de la Société	40
2.2 Rémunerations et avantages des dirigeants et administrateurs	44
2.3 Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président (RFA)	47
2.4 Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président-Directeur général de la société Foncière INEA (RFA)	58
3 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	59
3.1 Activités et faits marquants de la Société et de son Groupe au cours de l'exercice	60
3.2 Investissements	60
3.3 Commentaires sur les résultats consolidés	61
3.4 Commentaires sur les résultats sociaux (RFA)	64
3.5 Activités des filiales et participations	65
3.6 Délais de paiement des fournisseurs et des clients	65
3.7 Dividendes	65
3.8 Évolution prévisible et perspectives	68
4 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015	69
4.1 Compte de résultat consolidé	70
4.2 État de la situation financière consolidée	71
4.3 État des flux de trésorerie consolidés	72
4.4 État de variation des capitaux propres consolidés	73
4.5 Notes annexes aux états financiers consolidés	74
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	104
Les éléments du rapport financier annuel sont clairement identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme (RFA)	
Les éléments du rapport social et environnemental sont clairement identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme (RSE)	
5 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015	107
5.1 Compte de résultat (RFA)	108
5.2 Bilan (RFA)	109
5.3 Notes annexes (RFA)	111
5.4 Tableau des résultats des cinq derniers exercices	125
5.5 Filiales et participations	126
5.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux (RFA)	127
6 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	129
6.1 Renseignements sur la Société	130
6.2 Capital social	132
6.3 Principaux actionnaires	138
6.4 Informations boursières	141
7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016	143
7.1 Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale extraordinaire) à l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2016	144
7.2 Ordre du jour	150
7.3. Texte des résolutions	151
7.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	173
8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	175
8.1 Informations sur les contrats de services – conventions spéciales réglementées	176
8.2 Contrats importants	176
8.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	178
8.4 Documents accessibles au public	180
8.5 Responsable du Document de référence	180
8.6 Contrôleurs légaux des comptes (RFA)	181
8.7 Tables de concordance du Document de référence avec l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	183
8.8 Table de concordance du rapport financier annuel et du rapport de gestion issu du Code de commerce	187
8.9 Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent Document de référence ou le rapport financier annuel les informations dont l'inclusion emporte dispense de diffusion séparée (établissement 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 »)	190
8.10 Table de concordance avec les informations requises par le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale (RSE)	191



Document de référence 2015

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le présent Document de référence contient l'ensemble
des éléments du rapport financier annuel

Exercice 2015

PROFIL

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 71 424 995,24 euros

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

420 580 508 RCS Nanterre

Foncière INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions en France (marché des bureaux et des locaux/parcs d'activité).

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 2015, la capitalisation boursière de Foncière INEA ressort à 183 650 092 euros, sachant que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 114 immeubles neufs ou récents situés à 83 % en régions, au sein de 22 métropoles régionales.



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 5 avril 2016 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le présent Document de référence 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>).

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT



Le message du Président

« Il y a un an, nous décrivions 2014 comme une « année de transition » pour Foncière INEA. Une année charnière au cours de laquelle Foncière INEA avait fait évoluer sa gouvernance, réaffirmé sa stratégie d'investissement et s'était fixé des objectifs opérationnels forts.

En 2015, Foncière INEA récolte les fruits de ce travail de fond.

Le résultat net affiche une croissance solide de + 49 %. Le résultat net récurrent et le *cash flow* courant ont progressé de respectivement 43 et 29 %.

Ces chiffres traduisent la réussite du plan opérationnel déployé début 2014 autour de 3 axes : réduire la vacance, abaisser le coût de la dette et recentrer le patrimoine sur les bureaux en Régions.

Une vacance réduite de 11 % en 2015, grâce à une activité locative intense (51 baux signés pour près de 32 000 m²). Le taux d'occupation s'établissant à 86,8 % au 31 décembre 2015.

Un coût moyen de la dette ramené à 2,46 % au 31 décembre 2015 (contre 3,61 % au 31 décembre 2014 et 4,35 % au 31 décembre 2013), grâce au programme de renouvellement d'une partie de la dette historique mené au cours des 24 derniers mois.

Enfin un patrimoine immobilier recentré sur la typologie bureaux (78 % au 31 décembre 2015), grâce à la reprise des investissements, focalisée sur des immeubles de bureaux neufs situés dans les principales métropoles régionales. 70 millions d'euros d'engagements nouveaux ont ainsi été pris, notamment à Marseille (Les Docks Libres, livré en juin), Toulouse (Hills Plaza, acheté en novembre), Rennes et Montpellier (sous promesse de vente).

Pour l'avenir, Foncière INEA entend s'affirmer toujours plus comme un *pure player* de bureaux en Régions. Ses résultats 2015 témoignent de la pertinence de sa stratégie et de son positionnement immobilier. Sa capacité à générer du *deal flow* et la qualité de son patrimoine constituent des atouts certains pour l'avenir.

La Société entend accroître son patrimoine tout en faisant progresser sa rentabilité. Elle confirme ainsi son objectif de hausse du résultat net récurrent par action de 15 % par an sur la période 2015-2018. »

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

1.1 CHIFFRES CLÉS	4
1.2 HISTORIQUE	5
1.3 ORGANIGRAMME	6
1.4 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	6
1.4.1 Patrimoine immobilier	6
1.4.2 Régime SIIC	9
1.5 STRATÉGIE	10
1.5.1 Organisation	10
1.5.2 Objectifs	10
1.6 MARCHÉ	11
1.6.1 Le marché de l'immobilier d'entreprises en régions	11
1.6.2 Les réglementations attachées à la détention des actifs immobiliers de Foncière INEA	15
1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE	
(RFA) (RSE) : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)	
AU TITRE DE L'EXERCICE 2015	16
1.7.1 Vision stratégique de Foncière INEA	16
1.7.2 Organisation interne	16
1.7.3 Performance environnementale	17
1.7.4 Informations sociétales	26
1.7.5 Informations sociales	30
1.7.6 Méthodologie	32
1.8 FACTEURS DE RISQUES	
(RFA)	
35	
1.8.1 Risques opérationnels et environnementaux	35
1.8.2 Risques réglementaires, juridiques et fiscaux – risques liés aux litiges	36
1.8.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	37
1.8.4 Assurances et couverture des risques	38

Rappel habituel destiné aux lecteurs du présent Document de référence : la société Foncière INEA est ci-après désignée sous les appellations « Foncière INEA », « INEA » et/ou la « Société ».

1.1 CHIFFRES CLÉS

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de Foncière INEA pour l'exercice clos au 31 décembre 2015.

Les comptes sont établis sur une base consolidée et présentés en normes IFRS. Ces principales données comptables doivent être lues en relation avec les paragraphes 3, 4 et 5 ci-après.

EPRA (en milliers d'euros)	2015	2014*	Δ
Chiffre d'affaires	28 858	28 173	+ 2 %
EBIT	18 373	16 341	+ 12 %
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	18 128	16 247	+ 12 %
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	(3 399)	(337)	
Résultat opérationnel net	14 729	15 910	- 7 %
RÉSULTAT NET	8 069	5 432	+ 49 %
Résultat net récurrent EPRA	11 626	8 134	+ 43 %
Cash flow courant	10 622	8 216	+ 29 %

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6 des notes aux états financiers consolidés, en pages 80 et 81 du présent document).

TABLEAU DE PASSAGE ENTRE LE RÉSULTAT NET IFRS ET LE RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

(en milliers d'euros)	2015
Résultat net part du Groupe	8 069
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	3 399
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	245
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acquisition négatif	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	31
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	(117)
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	11 626
Progression du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois	43 %
Nombre moyen pondéré d'actions	4 913 565
Résultat net récurrent EPRA/action	2,37 €
Progression du Résultat net récurrent EPRA/action sur 12 mois	41 %

TABLEAU DE PASSAGE ENTRE LE RÉSULTAT NET (SOCIAL) ET LE CASH FLOW COURANT

(en milliers d'euros)	2015
Résultat net social	2 018
(i) Annulation de la dotation aux amortissements	8 469
(ii) Annulation du résultat exceptionnel	134
Cash flow courant	10 622

Situation financière :

	31/12/15	Covenants
Ratio d'endettement financier (LTV)	48,2 %	< 65 %
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	3,3	> 2

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EPRA NNNAV)

NNNAV EPRA (€/action)	31/12/15	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 936 036	+ 0,5 %
Droits compris	49,2	+ 2,8 %
Hors droits	44,4	+ 1,3 %

(1) Nombre d'actions ordinaires – actions détenues en propre.

Pour une présentation de l'ANR EPRA triple net utilisé par la Société, se référer au paragraphe 3.2.1 du présent document.

1.2 HISTORIQUE

Foncière INEA est cotée depuis le 7 décembre 2006, initialement sur le compartiment C et, depuis janvier 2012, sur le compartiment B du marché Euronext Paris.

Elle a opté à effet du 1^{er} janvier 2007, pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) prévu à l'article 208C du Code général des impôts (SIIC).

Elle est spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprises en Régions et intervient plus particulièrement sur le marché des immeubles neufs de type bureaux. La valeur de son patrimoine et ses caractéristiques sont mentionnées au paragraphe 1.4.1.1 « Description du patrimoine immobilier » ci-après.

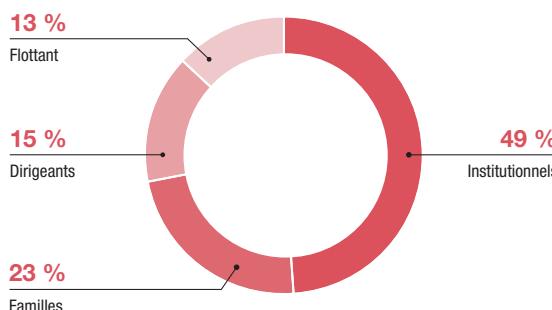
Poursuivant une stratégie de développement active, Foncière INEA a procédé à plusieurs levées de fonds successives depuis sa cotation pour un montant global (primes incluses) de 64,5 millions d'euros, se décomposant comme suit :

- 8 millions d'euros, en novembre 2009 (via une augmentation de capital) ;
- 30,5 millions d'euros, en décembre 2010 (via une émission d'actions à bons de souscription d'actions (ABSA)) ;
- 21,5 millions d'euros, en septembre 2012 (via l'exercice de BSA issus des ABSA) ;
- 4,55 millions d'euros entre juillet 2012 et janvier 2014 (via deux augmentations de capital sur exercice d'Océane).

Le paiement du dividende en actions, instauré en 2012, a donné lieu à un montant total cumulé au 31 décembre 2015 d'augmentations de capital (primes incluses) de 6,2 millions d'euros.

Le montant des capitaux propres consolidés de Foncière INEA atteint 217,3 millions d'euros au 31 décembre 2015.

La répartition du capital est la suivante :



1

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

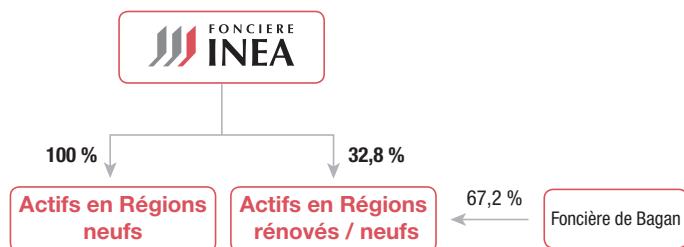
ORGANIGRAMME

Les principaux actionnaires institutionnels sont les suivants :



1.3 ORGANIGRAMME

Foncière INEA détient en direct ses actifs neufs et de manière indirecte ses actifs à rénover via des opérations de co-investissement menées aux côtés du spécialiste Foncière de Bagan.



1.4 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

1.4.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.4.1.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2015, le portefeuille de Foncière INEA livré et en cours de livraison est constitué de 114 actifs neufs ou récents situés à 83 % en régions, au sein de 22 métropoles régionales.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (78 % du patrimoine), de locaux d'activité (19 %), de plateformes de messagerie (1 %) et d'entrepôts (3 %). Les actifs neufs sont majoritairement détenus en pleine propriété, à l'exception des 5 détenus au travers de contrats de crédit-bail. Les actifs à rénover sont détenus en co-investissements aux côtés de Foncière de Bagan.

Au 31 décembre 2015, ce patrimoine représente une surface locative totale de 263 350 m².

96,8 % du portefeuille (254 950 m²) est déjà livré et comptabilisé au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, le reste (8 400 m²) correspondant à deux VEFA en cours de construction.

Le loyer moyen du patrimoine s'établit à 130 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

- 159 euros/m² pour les bureaux ;
- 101 euros/m² les locaux d'activités ;
- 53 euros/m² pour les entrepôts ;
- et 43 euros/m² pour les plateformes de messagerie.

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,7 %.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

I. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2015		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine INEA détenu en propre livré	82			223 128	384 312	29 297	131	7,6 %
Co-investissement/QP INEA livrée	30			31 823	38 629	3 418	107	8,8 %
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	30			254 950	422 941	32 715	128	7,7 %

La liste des immeubles figurant au bilan est détaillée au paragraphe 4.5 du présent document, dans la note 1 « Présentation générale et faits marquants » des notes annexes aux états financiers consolidés 2015, à laquelle il est fait renvoi exprès (page 75 et suiv. des présentes).

La répartition des immeubles livrés (hors arbitrages réalisés) a été la suivante :

- 8 immeubles en 2006, correspondant à une surface de 12 539 m² ;
- 33 immeubles en 2007, correspondant à une surface de 74 913 m² ;
- 17 immeubles en 2008, correspondant à une surface de 29 385 m² ;
- 14 immeubles en 2009, correspondant à une surface de 32 051 m² ;
- 19 immeubles en 2010, correspondant à une surface de 51 107 m² ;
- 15 immeubles en 2011, correspondant à une surface de 44 788 m² ;
- 12 immeubles en 2012, correspondant à une surface de 21 159 m² ;
- 11 immeubles en 2013, correspondant à une surface de 16 942 m² ;
- 1 immeuble en 2014, correspondant à une surface de 890 m² ;
- 2 immeubles en 2015, correspondant à une surface de 10 738 m².

II. Immeubles à livrer

Le patrimoine de Foncière INEA pour lequel un engagement a été signé est constitué au 31 décembre 2015 de deux immeubles sous promesse de vente et en cours de construction, à Rennes et Montpellier :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2015		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Rennes Cap Courrouze	1	Bureaux	T2 2016					
Montpellier Odysseum	1	Bureaux	T3 2017					
TOTAL À LIVRER	2			8 400	20 658	1 410	168	6,8 %

1

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

Ces immeubles, dont la livraison est prévue entre mi 2016 et fin 2017, sont déjà respectivement loués à hauteur de 43 % (Rennes) et 52 % (Montpellier). Une garantie locative de 6 mois couvrira le solde disponible de l'immeuble Montpellier Odysseum à compter de sa livraison. Sur l'immeuble de Rennes, c'est un différé de paiement qui a été mis en place sur les surfaces encore vacantes.

1.4.1.2 Description de la situation locative

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2015 s'élèvent à 28 858 milliers d'euros. Ce montant tient compte des revenus locatifs des SCI PA et ALPHA (détenues respectivement à 99 et 100 %), mais n'inclut pas les revenus locatifs issus de l'OPCI Bagan IMMO Régions et de la SNC Bagan. Dans les comptes consolidés, les filiales communes à Foncière INEA et Foncière de Bagan sont consolidées par la méthode de mise en équivalence. En incluant les revenus issus de l'OPCI Bagan Immo Régions et de la SNC Bagan, les revenus locatifs totaux de Foncière INEA s'élèvent à 32.833 milliers d'euros en 2015.

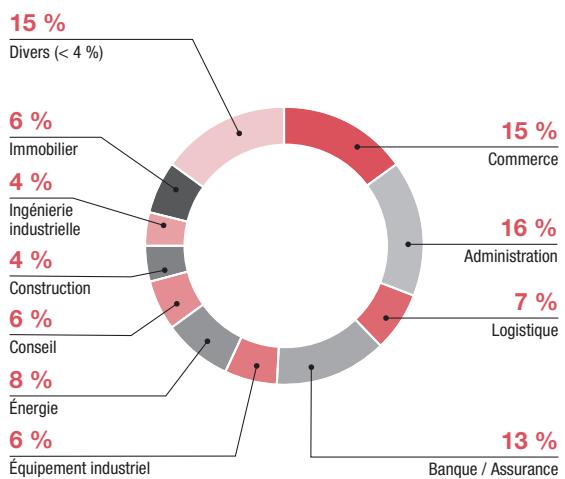
Principaux locataires

Aucun locataire ne représente plus de 5 % des recettes locatives attendues annualisées.

Au 31 décembre 2015, les principaux locataires sont les suivants :



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

En 2015, aucun « gros travail » d'entretien n'a été réalisé et pris en charge directement par les locataires conformément aux stipulations de leurs baux.

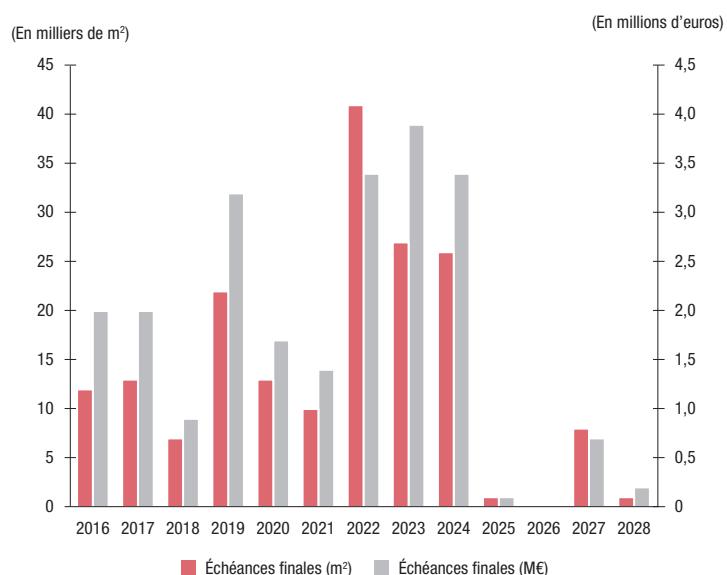
Il est à préciser que la plupart des immeubles étant neufs ou très récents, ils bénéficient d'une garantie décennale.

Durée des baux et faculté de renégociation

Il est rappelé qu'aux termes des baux commerciaux attachés aux locaux loués, le loyer 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.

Le cas échéant, Foncière INEA procède au déplafonnement du loyer dans les cas et selon les modalités prévus par la réglementation en vigueur. 62 % des baux signés par Foncière INEA sont de type « longs », d'une durée d'engagement ferme de 6 ou 9 ans.

ÉCHÉANCIER D'EXTINCTION DES BAUX EN SURFACE



1.4.2 RÉGIME SIIC

1.4.2.1 Régime et Statut de SIIC

Le régime fiscal des SIIC (statut inclus) est décrit dans la note 7.2 « Le régime fiscal des SIIC » des notes annexes aux états financiers consolidés 2015 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 89 et suiv. des présentes).

1.4.2.2 Détermination des résultats

Le mode de détermination des résultats est décrit dans la note 7.2 précédente des notes annexes aux états financiers consolidés 2015, page 89.

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

Ces risques sont décrits au paragraphe 1.8.2. page 36 ci-après.

1.5 STRATÉGIE

1.5.1 ORGANISATION

Foncière INEA a été créée en 2005 par trois professionnels de l’immobilier dont la stratégie depuis la constitution de la Société a été de s’orienter vers le secteur de l’immobilier d’entreprise, avec une spécialisation sur des actifs neufs en Régions, essentiellement de bureaux, et une volonté de création de valeur à l’acquisition.

La Société s’appuie sur un Conseil d’administration expérimenté, composé de personnes chevronnées dans le secteur de l’immobilier et de la finance, ce qui facilite les prises de décisions.

Elle a en outre recours, pour une meilleure rationalisation de sa gestion au quotidien, à différents prestataires de services externes qui opèrent (comme tous les acteurs attachés à la gouvernance d’INEA) dans le souci des meilleures pratiques du marché et assurent, sous le contrôle de Foncière INEA, les prestations suivantes :

- missions d’asset management et de gestion administrative par la société GEST, dans le cadre d’un contrat de management et de gestion administrative reconduit en date du 1^{er} janvier 2014 (cf. le paragraphe 8.2 « Contrats importants » page 176) – GEST exerce en outre en qualité de société animatrice de Foncière INEA comme indiqué page 176 ;
- opérations dites de property management (gestion technique et administrative des immeubles, suivi des assurances et du précontentieux) par les sociétés PGA, ADYAL, ADEXIA, ARTENA et NEXITY PM dans le cadre de contrats usuels en la matière ;
- missions d’agents immobiliers par les cabinets BNP PARIBAS REAL ESTATE, CBRE, DTZ ou encore le CREDIT FONCIER EXPERTISE, dans le cadre des opérations d’acquisition/cession d’immeubles tertiaires en Régions.

1.5.2 OBJECTIFS

Les objectifs que s’était donnés la Société en 2014 d’abaisser le coût de sa dette de manière significative, de réduire son vide locatif et de recentrer son patrimoine sur les bureaux en Régions ont été atteints en 2015.

S’agissant de l’amélioration du taux d’occupation, les efforts se poursuivront en 2016 pour confirmer la tendance observée en 2015 (+ 11 %), la Société restant confiante dans la capacité de son patrimoine, neuf et adapté aux exigences des utilisateurs, à capter la demande locative, quand bien même le climat économique resterait morose.

1.6 MARCHÉ

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

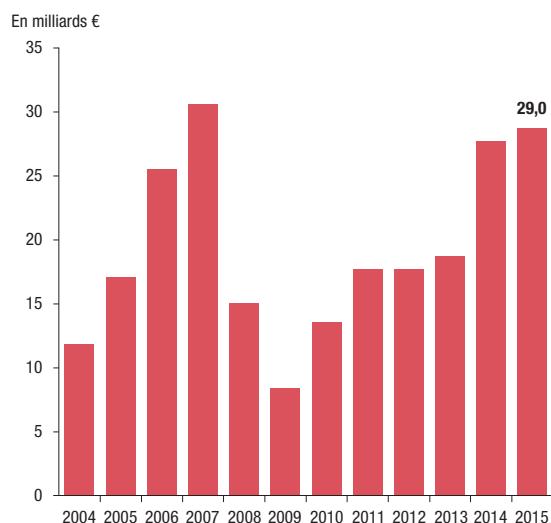
1.6.1.1 Au niveau national, un volume d'investissement exceptionnel

En 2015, 29 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, soit une hausse de 4 % comparativement à 2014. Le deuxième semestre s'est révélé particulièrement dynamique, inversant ainsi la tendance baissière du premier semestre.

Avec 61 % des acquisitions, les bureaux sont restés la typologie d'actif privilégiée des investisseurs.

En 2016, le volume d'investissement attendu est de 28 à 29 milliards d'euros. Le marché devrait être soutenu par une croissance économique plus forte, une hausse des loyers et des taux d'intérêt toujours très bas.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE EN 2015



Source : BNP Paribas Real Estate.

Avec près de 7 milliards d'euros, les volumes investis en Régions sont restés relativement stables. La part des Régions dans le marché total ressort à 24 % en 2015 :

POIDS DES RÉGIONS

Investissements (en milliards d'euros)	2015	2014	Var
Paris/Ile-de-France	21,9	20,1	9 %
Régions	7,1	7,9	- 10 %
TOTAL FRANCE	29,0	28,0	4 %
Part des Régions	24 %	28 %	

Source : BNP Paribas Real Estate Research/Immostat – IPD.

Les fonds, les compagnies d'assurance, les SIIC et SCPI ont été en 2015 les principaux acteurs du marché, avec plus de 3/4 des engagements. Cette année encore, même si les stratégies de diversification se développent, les bureaux restent l'actif privilégié (61 % des montants investis).

1.6.1.2 Le marché des bureaux en Île-de-France

Comme en 2014, les investisseurs se sont focalisés sur les actifs de bureaux dits « prime », entraînant les taux prime parisiens nettement en deçà de la barre des 4 % (3,25 %).

L'afflux de liquidités allié à la recherche de rendement sécurisé explique cette évolution.

À fin 2015, le différentiel constaté entre le taux prime (3,25 %) et les taux d'intérêt (OAT 10 ans à négatif à - 0,13 %) se réduit cependant (230 points de base contre 293 en 2014).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX

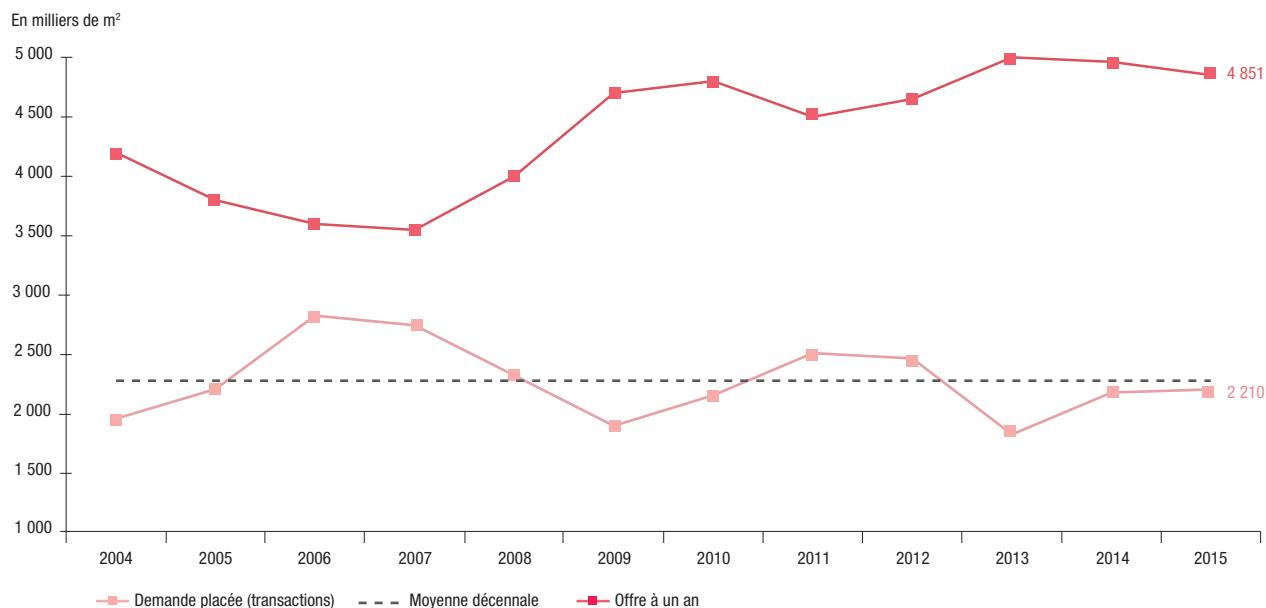


Source : CBRE, Banque de France.

La demande placée (à savoir les surfaces commercialisées) a connu un rebondissement au 4^e trimestre permettant à 2015 d'afficher une hausse des volumes commercialisés de + 1 % par rapport à 2014. Ce rebondissement de fin d'année est à mettre en regard avec l'amélioration de la croissance économique, et pourrait annoncer une année 2016 prometteuse.

Cependant, avec 2,2 millions de m², la demande placée n'a représenté que 46 % de l'offre immédiate (le stock disponible) et la plupart des mouvements ont été motivés plutôt par des optimisations de surfaces que par des extensions.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



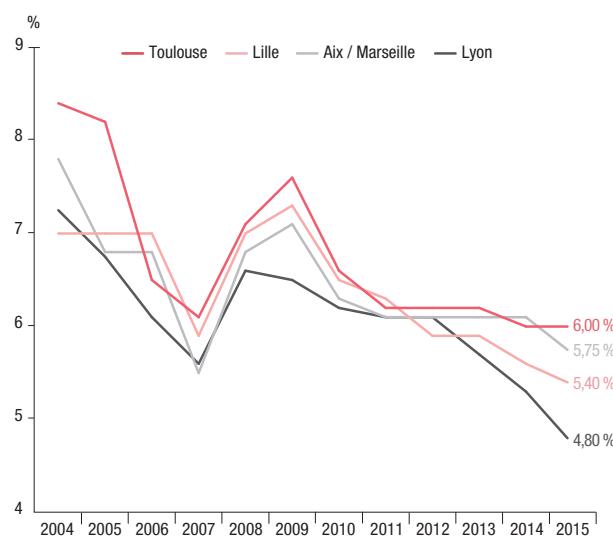
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

Après une baisse consécutive depuis plusieurs années, les loyers faciaux se sont stabilisés en 2015. Les mesures d'accompagnement accordées (franchises, prise en charge des travaux d'installation, etc.) restent cependant conséquentes, le différentiel entre loyers faciaux et loyers économiques étant de 20 % en moyenne.

1.6.1.3 Le marché des bureaux en Régions

Les taux de rendement prime ont baissé de 30 points de base en moyenne, sauf à Toulouse, où les taux sont restés stables autour de 6 %. Le marché lyonnais a atteint un nouveau record avec un taux prime de 4,80 % (contre 5,30 % en 2014).

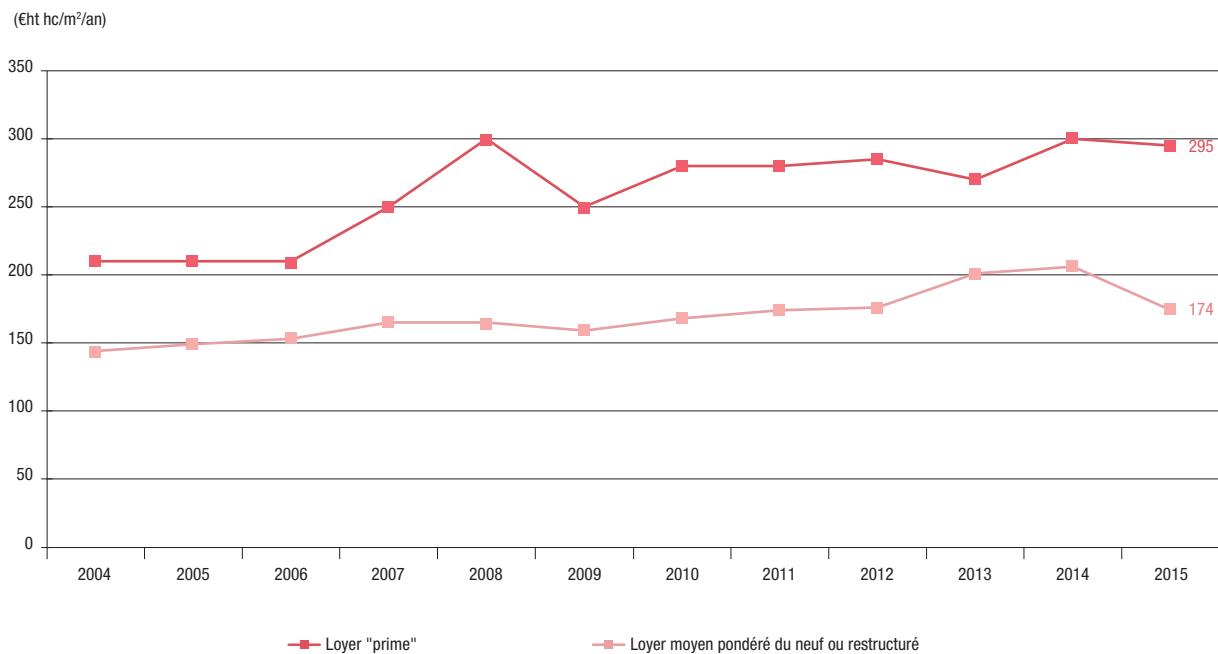
TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX EN RÉGIONS



Source : CBRE ; BNP Paribas Real Estate.

Le niveau de loyer moyen bureaux neufs/rénovés sur les 10 principales métropoles régionales s'élève à 174 €/m². Le loyer « prime » le plus élevé est atteint à 295 €/m² dans la Tour « Sky 56 » située dans le 3^e arrondissement de Lyon (à La Part Dieu) et dont la livraison est prévue courant 2018.

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LES 10 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES* (€ht hc/m²/an)

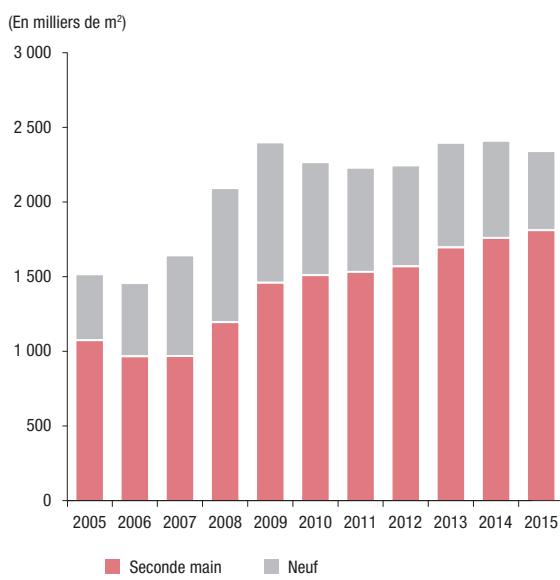


* Aix-en-Provence/Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Grenoble, Montpellier, Rennes, Toulouse
Source : CBRE/BNP Real Estate.

Il est dès lors intéressant de constater que :

- si l'offre immédiate est quasiment stable (- 3 %)
- la part du neuf/restructuré continue de régresser, témoignant ainsi de sa rareté.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE EN BUREAUX DANS LES 16 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES* (en milliers de m²)

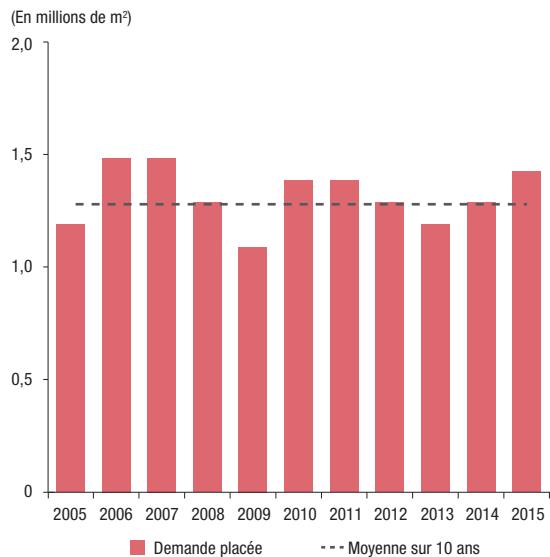


Source : BNP Paribas Real Estate.

La demande placée a cru de 9 % à 1,44 million de m², avec une accélération au second semestre 2015 (+ 25 % de transactions par rapport au second semestre 2014).

Elle a été de manière logique constituée à hauteur de près de 47 % d'immeubles neufs/restructurés (contre 40 % à fin 2014), les locataires étant de plus en plus exigeants sur la qualité des biens.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX DANS LES 16 PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES
 (en millions de m²)



Source : BNP Paribas Real Estate.

Au final, le marché de bureaux en Régions, marché de Foncière INEA, apparaît comme sain et attractif.

1.6.2 LES RÉGLEMENTATIONS ATTACHÉES À LA DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS DE FONCIÈRE INEA

La Société fait appel à des gestionnaires de biens, ayant le souci avec eux de se conformer aux réglementations attachées à ses immeubles (qu'elle les détienne en pleine propriété ou en copropriété) touchant à l'urbanisme commercial, à la santé publique, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement. Elle dépend également de la législation propre aux baux commerciaux dont les modifications instaurées par la loi du 18 juin 2014 dite « Pinel » (et son décret d'application du 3 novembre 2014) renforcent la protection de ses locataires.

1.7 RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

1.7.1 VISION STRATÉGIQUE DE FONCIÈRE INEA

La 21^e Conférence des parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (COP21/CMP11), qui s'est déroulée du 30 novembre au 11 décembre 2015 à Paris, a abouti à un accord universel et ambitieux sur le climat, dont l'objectif est de contenir la hausse des températures bien en deçà de 2°C, et de s'efforcer de la limiter à 1,5°C.

Chacun se doit de s'inscrire dans cette dynamique et de contribuer, à son niveau, à l'effort collectif.

Foncière INEA porte cet engagement dans son ADN et intègre progressivement depuis 2012 les enjeux du développement durable dans la pratique de son activité.

Le secteur de l'immobilier est en effet au cœur de la réponse à apporter aux défis du développement durable. Il représente 45 % de l'énergie finale consommée et un quart des émissions de gaz à effet de serre en France ⁽¹⁾.

Les engagements de Foncière INEA reposent sur trois axes principaux :

- sa stratégie d'investissement, qui consiste à acquérir des immeubles neufs ou récents, forcément en phase avec les réglementations thermiques les plus récentes, et souvent à la pointe de la performance énergétique ;
- le suivi et l'optimisation de la consommation énergétique de son parc immobilier, via une campagne annuelle de mesure des consommations et les actions planifiées dans le cadre des annexes environnementales ;
- le dialogue avec ses parties prenantes – locataires et administrateurs de biens notamment – pour la mise en place de pratiques plus responsables.

En 2015, l'accent a été mis sur les certifications environnementales d'immeubles en exploitation, nouvel outil pour améliorer leur performance et la pérennité de leur valeur. De nombreuses autres pistes sont à l'étude pour continuer à bâtir un immobilier « durable », gage de qualité pour les locataires utilisateurs et de pérennité de la valeur créée pour les investisseurs.

1.7.2 ORGANISATION INTERNE

Afin de mettre en œuvre ses ambitions en matière de développement durable, Foncière INEA a intégré des critères d'évaluation des risques environnementaux et des impacts sociétaux à ses processus d'acquisition et de gestion d'immeubles.

En phase d'acquisition, le dialogue avec les promoteurs/constructeurs porte sur le niveau de performance énergétique des immeubles à construire, la qualité des équipements à installer et les impacts des chantiers.

En phase d'exploitation des immeubles, Foncière INEA sensibilise ses partenaires et s'entoure de prestataires compétents pour mener à bien ses objectifs.

Ainsi, Foncière INEA intègre désormais dans ses relations avec ses property managers les problématiques de performance énergétique, d'éthique ou encore de responsabilité sociétale.

Pour les sujets les plus techniques, Foncière INEA a recours à des prestataires spécialisés.

À titre d'exemple :

- elle fait appel au cabinet de conseil Atawao pour la collecte annuelle des données de consommation de son patrimoine (électricité, gaz, eau et déchets) et l'élaboration des indicateurs chiffrés lui permettant de suivre la performance énergétique de ses immeubles, de même que pour la mise en place des annexes environnementales ;
- elle a choisi en 2015 le cabinet ARP-Astrance pour mener à bien sa première campagne de certification Breeam-in-Use sur une partie du patrimoine.

Pour Foncière INEA, dont l'organisation sociale repose grandement sur l'externalisation, la mise œuvre d'une politique de développement durable efficace passe par la qualité du dialogue avec ses partenaires et la mobilisation de toutes les parties prenantes.

(1) ADEME – chiffre clés du Bâtiment, 2013.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE
ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015**

1.7.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

1.7.3.1 L'enjeu de l'immobilier « durable »

La 21^e Conférence des parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (COP21/CMP11), qui s'est déroulée du 30 novembre au 11 décembre 2015 à Paris, a abouti à un accord universel et ambitieux sur le climat, dont l'objectif est de contenir la hausse des températures bien en deçà de 2°C, et de s'efforcer de la limiter à 1,5°C.

L'immobilier tertiaire et résidentiel représentant toujours 45 % de la consommation d'énergie finale et un quart des émissions de gaz à effet de serre du pays ⁽¹⁾, il est naturel que la mobilisation en faveur de l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments soit forte.

Celle-ci se traduit réglementairement, par la publication de nouveaux textes ou la mise en application de lois précédemment votées. Citons par exemple :

- La publication du décret d'application de la loi DDADUE (24/11/2014), qui impose aux grandes entreprises de réaliser un audit énergétique de leurs installations tous les 4 ans.
- La publication de la loi de transition énergétique (août 2015), qui entend encourager le secteur du bâtiment à s'engager dans la transition énergétique, et qui a notamment :
 - mis l'accent sur la rénovation thermique des bâtiments afin d'atteindre l'objectif de 500 000 rénovations lourdes d'ici 2017,
 - instauré l'obligation de prendre en compte l'amélioration de la performance environnementale lors de travaux importants,
 - et aménagé la possibilité de déroger au PLU afin de faciliter l'isolation du bâtiment.
- La fin des tarifs réglementés verts et jaunes de l'électricité au 31 décembre 2015 avec l'entrée en vigueur de la loi NOME (loi de dérégulation du marché de l'électricité).

Quant au décret qui déterminera la nature et les modalités de l'obligation d'amélioration de la performance énergétique pour le parc tertiaire prévue dans la loi Grenelle 2 du 10 juillet 2010, sa parution est prévue au 1^{er} trimestre 2016. Il est d'ores et déjà prévu que cette obligation de réduction sera prolongée à partir de 2020, et ce jusqu'en 2050 avec un objectif de réduction des consommations d'énergie finale d'au moins 50 % par rapport à 2012 et la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 ⁽²⁾.

Pour rappel, le Grenelle 2 a déjà fixé des objectifs ambitieux de réduction pour tous les bâtiments :

- pour l'existant, une réduction globale de 38 % des consommations en 2020 par rapport à 2010 ;
- pour le neuf, une généralisation des bâtiments à énergie positive (norme BEPOS) à horizon de 2020.

Les acteurs du secteur immobilier français ont pris conscience de leur rôle au cœur de la transition énergétique et mettent en œuvre des politiques de mesure et de réduction de leur impact environnemental.

Les indicateurs publiés en 2015 par l'OID ⁽³⁾ sur la typologie « bureaux » sur un panel de 1 050 bâtiments montrent que ces efforts sont à poursuivre, avec en 2015 une consommation moyenne en énergie primaire stable à 439 kWhEP/m² et une consommation en énergie finale en légère hausse à 199 kWhEF/m².

1.7.3.2 Politique environnementale de Foncière INEA

Foncière INEA est propriétaire d'un parc immobilier composé de 114 immeubles, majoritairement des bureaux, répartis dans 22 métropoles françaises.

Consciente que rendre un immeuble « vert » est non seulement vertueux pour l'environnement, mais assure également une pérennité de sa valeur dans le temps (charges énergétiques réduites, commercialisation facilitée, image valorisée, etc.), Foncière INEA a fait de la maîtrise de ses impacts sur l'environnement une priorité.

La politique environnementale de Foncière INEA se déploie sur plusieurs axes :

- la prise en compte des enjeux RSE dans sa stratégie d'acquisition ;
- la mesure et la réduction des impacts énergétiques et CO₂ du patrimoine ;
- la certification des immeubles ;
- et la mise en place de pratiques et d'actions favorisant le bien vivre des locataires et la maîtrise des risques environnementaux.

Entre 2013 et 2015, Foncière INEA a réduit la consommation en énergie finale de son parc immobilier – déjà très en deçà de la moyenne nationale – de 10 % (de 155 kWhEF/m² en 2013 à 140 kWhEF/m² en 2015).

(1) ADEME, *Chiffres clés du Bâtiment, Edition 2013*.

(2) <http://www.vie-publique.fr/actualite/panorama/texte-discussion/projet-loi-relatif-transition-energetique-pour-croissance-verte.html>

(3) *Observatoire de l'Immobilier Durable – Baromètre 2015 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires*.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

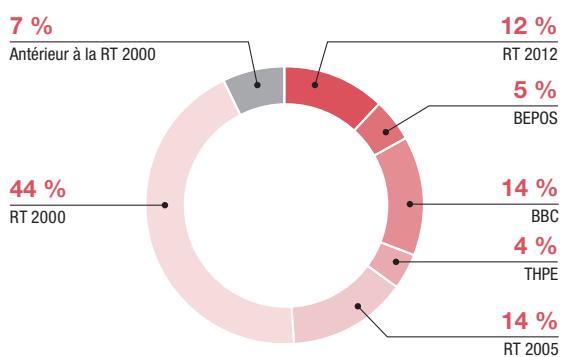
1.7.3.3 Labellisations et certifications

a) Certification environnementale – construction

La stratégie d'investissement de Foncière INEA consiste à acquérir des immeubles de bureaux neufs ou récents en Régions. Ce positionnement lui permet d'assurer d'emblée une performance élevée de son parc immobilier, construit sur la base des normes et réglementations thermiques les plus récentes, et selon les procédés les plus modernes et les plus innovants.

Ainsi, 93 % du parc de bureaux détenus en propre au 31 décembre 2015 (en valeur) bénéfice d'un label construction performant – BEPOS (bâtiment à énergie positive), BBC (bâtiment basse consommation) ou THPE (très haute performance énergétique) – ou est conforme aux réglementations thermiques les plus récentes (RT 2012, 2005 ou 2000).

LABELS CONSTRUCTION DU PARC BUREAUX



Les investissements réalisés en 2015 illustrent parfaitement la stratégie immobilière de Foncière INEA et témoignent de sa volonté de disposer d'un patrimoine toujours plus performant au niveau environnemental.

Acquisitions 2015	Norme de construction
Hills Plaza à Toulouse	RT 2012
Cap Courrouze à Rennes	BBC et HQE
L'Odysseum à Montpellier	RT 2012 - 10 % (<i>a minima</i>)

Toulouse Hills Plaza

L'immeuble « Hills Plaza », acquis en novembre 2015, est un ensemble de bureaux de 7 100 m² certifié RT 2012.

Il est situé à Balma, dans le nouvel écoquartier de Vidailhan innovant sur le plan environnemental. La ZAC est équipée d'un réseau de chaleur alimenté par une centrale de production énergétique combinant énergie solaire et bois. Ainsi le bouquet énergétique est composé à 85 % d'énergies faiblement émettrices et permet de réduire le contenu CO₂ du réseau à moins de 50 g par kWh – en adéquation avec les dernières réglementations thermiques.

Cet écoquartier mixte (résidentiel/tertiaire) a en outre été pensé pour offrir aux utilisateurs une qualité de vie agréable autour de plusieurs espaces verts, de voies piétonnes et de pistes cyclables et une multitude de services.

La construction de l'immeuble a répondu au cahier des charges très précis édicté par la ZAC, axé sur la protection de l'environnement : respect de la biodiversité, limitation des besoins énergétiques du bâtiment, confort hygrothermique et gestion raisonnée de l'eau étant définis comme des objectifs prioritaires.

L'Odysseum

L'Odysseum est le troisième ensemble de bureaux en structure bois massif acquis par Foncière INEA, après celui de Marseille en 2014 et d'Aix-en-Provence en 2011. Il verra le jour à l'automne 2017.

Tout comme pour ses prédécesseurs, cet immeuble est conçu pour répondre à un impératif de maîtrise des charges et de performance énergétique. Il se démarque cependant des autres immeubles Ywood (Nexity) avec sa façade en zinc, matériau qui se nettoie facilement et qui résiste au temps, et sa toiture terrasse.

Sa structure bois massif (bois labellisé PEFC (*Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes*)) et ses équipements (pompe à chaleur réversible air/air, VMC double flux, menuiseries double vitrage, brise-soleil orientables extérieurs et éclairage basse consommation LED) lui permettront d'atteindre le niveau RT 2012 – 10 % *a minima*.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE
ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015**

Classé ERP 5^e catégorie, l'immeuble sera en outre accessible aux personnes à mobilité réduite.

Il sera situé dans le quartier Odysseum qui constitue aujourd'hui la porte d'entrée Est de Montpellier. Les nouveaux projets en cours achèveront d'intégrer ce nouveau quartier au tissu urbain (doublement de l'A9, gare TGV à proximité, extension de la ligne de tramway). L'immeuble sera situé sur une dalle paysagère exclusivement piétonne de 2 hectares et entouré par un réseau de pistes cyclables sécurisées.

Le projet est le fruit d'une éco-conception qui implique dès l'amont de la construction toutes les parties prenantes – architecte, bureau d'études thermique, gestionnaire de bureaux, usagers, etc. – permettant ainsi d'assurer une démarche globale cohérente, au service de la performance de l'immeuble. Ce niveau d'exigence permet une maîtrise totale des dépenses d'énergie, une empreinte carbone réduite de 50 % et a permis au projet d'obtenir avec 74 points sur 90 le niveau argent du label BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) en phase de conception. À Montpellier il est le seul immeuble tertiaire à avoir ce label.

b) Certification environnementale – exploitation

Foncière INEA a entamé en 2015 une démarche de certification de certains de ses immeubles en phase d'exploitation.

Si la majeure partie de son patrimoine est neuve et bénéficie de labels de construction performants, une toute petite partie (7 %) est constituée d'immeubles moins récents – choisis le plus souvent pour leur situation géographique exceptionnelle – qui ne bénéficient pas de labels ou de critères permettant d'éclairer sur leur performance environnementale.

Foncière INEA a donc décidé de déployer une démarche de certification « exploitation » sur ces immeubles, en s'appuyant sur le référentiel Breeam-In-Use.

Ce référentiel, d'origine anglaise et utilisé aujourd'hui dans 29 pays, permet d'évaluer la performance d'un immeuble non résidentiel sur 3 niveaux distincts et complémentaires :

- la performance intrinsèque du bâtiment (*Part 1 : Asset Performance*) ;
- la performance de l'exploitation/gestion (*Part 2 : Building Management*) ;
- la performance de l'usage par l'occupant (*Part 3 : Occupier Management*).

Elle associe donc les différentes parties prenantes liées à l'immeuble (propriétaire, gestionnaire et locataire) dans une même démarche d'amélioration continue.

L'échelle de notation Breeam-In-Use comporte 7 niveaux selon la note obtenue par l'immeuble après la phase d'audit :

< 10 %	UNCLASSIFIED	★ ★ ★ ★ ★ ★
10 % - 25 %	ACCEPTABLE	★ ★ ★ ★ ★ ★
25 % - 40 %	PASS	★ ★ ★ ★ ★ ★
40 % - 55 %	GOOD	★ ★ ★ ★ ★ ★
55 % - 70 %	VERY GOOD	★ ★ ★ ★ ★ ★
70 % - 85 %	EXCELLENT	★ ★ ★ ★ ★ ★
> 85 %	OUTSTANDING	★ ★ ★ ★ ★ ★

La certification Breeam-In-Use permet d'anticiper ou de détecter des dysfonctionnements en passant en revue l'ensemble des aspects techniques d'un bâtiment, mais également de s'assurer du bien-être des occupants (santé, sécurité, etc.).

Cette démarche s'inscrit dans le temps, puisque tous les 3 ans, la certification obtenue est réévaluée. Durant cette période, des études permettent aux parties prenantes de mettre en place des plans d'action visant à améliorer ou conserver le résultat obtenu, dans le but d'assurer la pérennité de l'immeuble et de garantir aux utilisateurs un outil de travail performant.

Au niveau national, Breeam-In-Use et HQE Exploitation sont les deux référentiels les plus utilisés.

Hors région francilienne par contre, Breeam-In-Use est le plus répandu, avec 115 immeubles certifiés à fin 2015, dans plus d'une vingtaine de villes différentes.

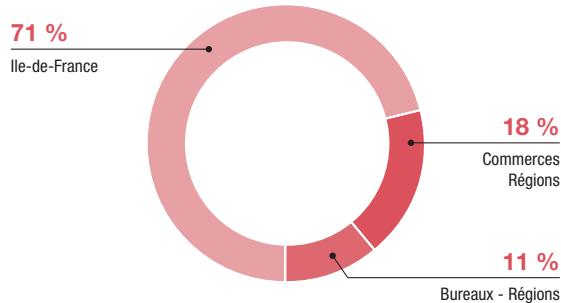
Par ailleurs, si ces certifications portent aujourd'hui majoritairement sur des commerces (70), le nombre de bureaux (45) certifiés Breeam-In-Use en Régions ne cesse de croître.

Pour le spécialiste de l'immobilier de bureaux en Régions qu'est Foncière INEA, il a donc semblé pertinent de retenir le référentiel Breeam-In-Use, qui offre la base de comparaison la plus large.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES CERTIFICATIONS BREEAM-IN-USE À FIN 2015



Source : Baromètre de Certification Environnementale 2015 / Green Soluce / BREEAM.

En 2015, Foncière INEA a choisi d'entamer une démarche de certification Breeam-In-Use sur 6 immeubles ne bénéficiant pas de label construction récent et à occupant unique, avec pour objectif d'enrichir le dialogue avec le locataire pour améliorer ensemble la performance des bâtiments.

Dans chaque cas, Foncière INEA procède à l'évaluation de la « Part 1 » (asset), et propose à ses locataires de s'associer à la démarche pour les parties 2 (exploitation) et 3 (usage).

Campagne de certification 2015-2016

Immeuble	Ville	Surface (m ²)	Année de construction	Année de certification
Le Clara	Nice	3 420	2007	2015
Le Mistral	Montpellier	3 143	2001	2015
SPB	Le Havre	5 050	2007	2016
Harmony Park	Metz	5 000	2008	2016
Lyon St Priest	Lyon	5 778	2002	2016
Reims Eureka	Reims	2 085	2008	2016

Nice Le Clara (bâtiments A et B)

La certification de cet ensemble menée sur la partie 1 uniquement (« Asset ») a abouti à la note « Very Good » avec un niveau de 62 % pour chacun des bâtiments A et B :

Les conclusions de l'audit relèvent une conception visant à limiter l'impact environnemental en termes de pollution et de nuisances, prenant en compte les attentes de l'occupant en termes de confort et de bien-être, ainsi que la présence d'espaces verts diversifiés permettant la valorisation de la biodiversité locale.

Les deux bâtiments de l'ensemble Nice Clara font partie des immeubles de bureaux les plus performants certifiés Breeam-In-Use en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. En effet sur les 8 immeubles de bureaux certifiés à fin 2015, 4 ont un niveau « Good » et 4 (dont les bâtiments du Clara) un niveau « Very Good » (source : GreenBookLive/BREEAM).

Montpellier Mistral

Le locataire installé dans cet ensemble de plus de 3 000 m² – EDF – s'est engagé dans la démarche de certification sur les parties 2 (exploitation) et 3 (usage), ce qui a permis d'aboutir à une évaluation complète de l'immeuble avec la démarche engagée par Foncière INEA sur la partie 1 (asset).

La certification obtenue est de niveau « Very Good » sur la partie « asset » (65 %) et de niveau « Excellent » sur les parties « exploitation » (75 %) et « usage » (70 %).

L'immeuble Mistral de Foncière INEA est le 1^{er} immeuble certifié Breeam-In-Use de la région Languedoc-Roussillon.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

1.7.3.4 Maîtrise de l'énergie

Consommation en énergie primaire

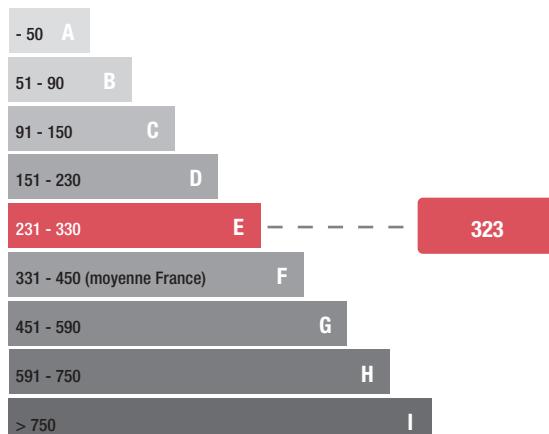
Rappel : l'énergie primaire est l'énergie disponible dans l'environnement et directement exploitable sans transformation (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides (charbon, biomasse), rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires).

Il ressort de la campagne de mesure 2015 une consommation en énergie primaire de 323 kWhep/m², contre 328 kWhep/m² en 2014.

Consommation d'énergie primaire	2015	2014	2013	2012
Consommation (kWhep/m ²)	323	328	394	415
Variation annuelle	- 2 %	- 17 %		
Évolution depuis 2012	- 22 %			
Moyenne française (kWhep/m ²)*	439	441	450	470

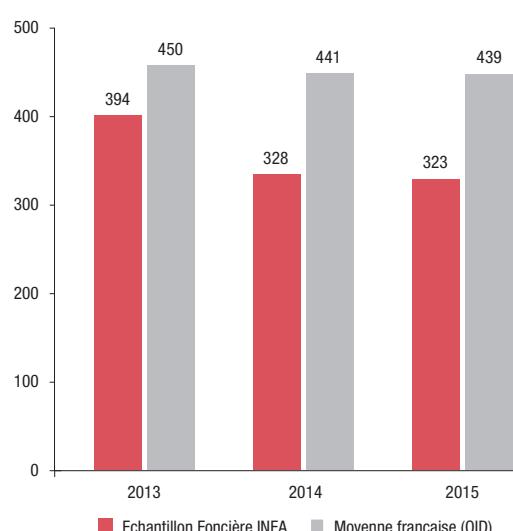
* Baromètre annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

CONSOMMATION D'ÉNERGIE EN 2015 (kWhep/m²)



Avec une consommation moyenne en énergie primaire de 323 kWhep/m² en 2015, le parc immobilier retenu de Foncière INEA – composé à 86 % de bureaux – apparaît 26 % plus performant sur le plan énergétique que le parc bureaux français, dont la consommation moyenne s'établit à 439 kWhep/m² en 2015 selon L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE (kWep/m²/an)



1

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

Cette bonne performance est à mettre au crédit de la stratégie d'investissement de Foncière INEA, qui se positionne sur des immeubles neufs ou récents, répondant de fait aux standards environnementaux les plus poussés.

L'entrée dans le patrimoine des derniers immeubles acquis, neufs et souvent labellisés, explique d'ailleurs la baisse constante de la consommation du patrimoine.

Consommation en énergie finale

Rappel : l'énergie finale est l'ensemble des énergies délivrées prêtes à l'emploi à l'utilisateur final (le litre d'essence sans plomb, l'électricité disponible à la prise de courant, etc.) Étant donné les pertes d'énergie à chaque étape de transformation, stockage et transport, la quantité d'énergie finale disponible est toujours inférieure à la quantité d'énergie primaire.

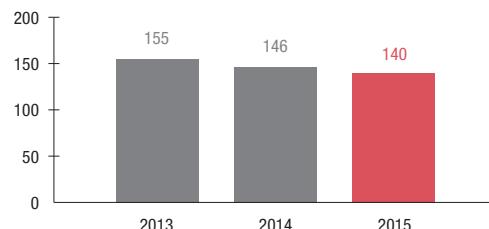
La consommation en énergie finale de l'échantillon retenu s'établit à 140 kWhef/m² en 2015

Consommation d'énergie finale	Référence EPRA	Unité	2015	2014	2013	2012
Consommation totale	EN 3 & 4	KWh EF	16 637 617	13 397 343	10 286 818	12 027 917
dont énergie fossile	EN 3	KWh EF	432 360	52 817		
dont électricité	EN 4	KWh EF	13 677 257	10 625 566		
dont réseau urbain	EN 4	KWh EF	2 528 000	2 718 960		
Consommation par m²	CRE 1	KWh EF/m²	140	146	155	161
Variation annuelle			- 4 %	- 6 %	- 4 %	
Évolution depuis 2012			- 13 %			

NB : à partir de 2014, la répartition de la consommation selon les sources d'énergie est précisée

Elle est également en baisse constante depuis 2012 (- 13 % sur la période) :

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE (kWhef/m²/an)



1.7.3.5 Émissions de gaz à effet de serre

L'émission globale de gaz à effet de serre (GES) externes ressort à 13 kg eq CO₂/m² en 2015.

Rejets de gaz à effet de serre	Référence EPRA	Unité	2015	2014	2013	2012
Rejets totaux (GRI*)	EN 16	t CO ₂	1 565	1 215	945	1 109
dont directs	EN 16	t CO ₂	92	11	9	11
dont indirects	EN 16	t CO ₂	1 473	1 204	936	1 098
Rejets totaux par m²	EN 8	kg eq CO₂/m²	13	13	14	15
Variation annuelle			0 %	- 7 %	- 4 %	
Évolution depuis 2012			- 11 %			
Moyenne française**		kg eq CO ₂ /m ²	23	22	23	25

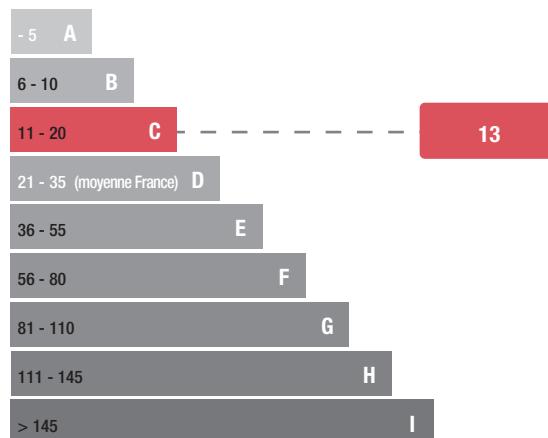
* Référence de l'indicateur international GRI (Global Reporting Initiative).

** Baromètre annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

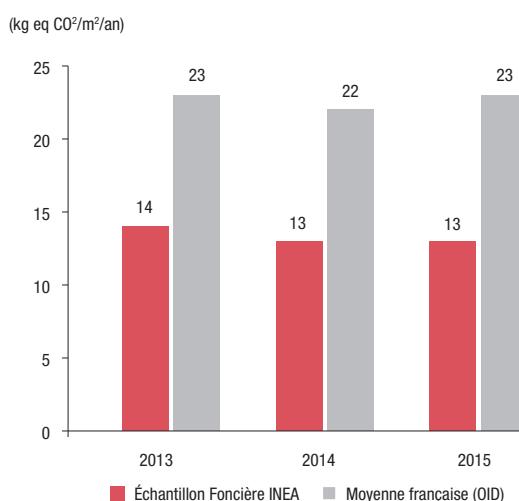
**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE
ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015**

ÉMISSION DE CARBONE EN 2015 ($kg\ eqCO_2/m^2$)



Les rejets de GES de la Foncière INEA sont très faibles par rapport à la moyenne française constatée en 2015 par l'OID (23 kg CO₂/m²).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ($kg\ eqCO_2/m^2/an$)



Avec 12 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre depuis 2012, l'évolution est très positive.

Cette bonne performance s'explique également par la typologie des immeubles de Foncière INEA. Dans leur phase de conception et de construction, ces immeubles neufs ont bénéficié des avancées réalisées dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet.

Ainsi, la construction de l'immeuble « Les Docks Libres » à Marseille a généré 56 % de GES de moins que celle d'un bâtiment équivalent en béton armé ⁽¹⁾ (729 tCO₂e contre 1 654 pour un bâtiment béton, une différence qui équivaut à 117 allers-retours Paris/New-York en avion).

1.7.3.6 Transport et connectivité

L'un des facteurs importants de réduction des émissions de gaz à effet de serre est l'utilisation de transports en commun – dits « transports durables », en lieu et place de l'automobile.

Dans cette optique, la responsabilité des investisseurs immobiliers est donc de proposer aux entreprises locataires des immeubles connectés aux transports publics.

Foncière INEA a toujours considéré la desserte d'un immeuble par les transports en commun comme un critère essentiel pour ses acquisitions. Outre leur bénéfice environnemental évident, les transports durables assurent en effet à l'immeuble une connexion naturelle à son environnement urbain et offrent des solutions de déplacement économiques aux utilisateurs locataires.

Ainsi sur l'ensemble du patrimoine de Foncière INEA, les immeubles sont situés en moyenne à moins de 270 mètres d'une station de transport en commun, soit à moins de 4 minutes à pieds.

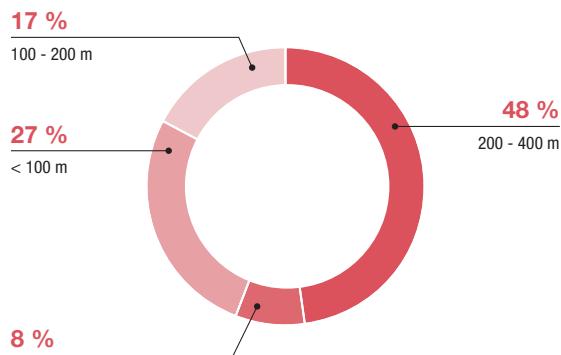
(1) Source : SINTEO.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

La quasi-totalité (92 %) des sites immobiliers de Foncière INEA se situe à moins de 400 mètres d'une station de métro, de bus ou de tramway. Les 8 % restants sont situés entre 400 et 1 200 mètres maximum d'une desserte par transport en commun.

DISTANCE DES IMMEUBLES DE FONCIÈRE INEA AUX TRANSPORTS EN COMMUN



1.7.3.7 Consommation d'eau

La consommation d'eau constatée en 2015 est stable à 0,3 m³/m².

La performance du parc de Foncière INEA est meilleure que la moyenne nationale, qui s'élève à 0,5 m³/m² (source OID – 2015).

Consommation d'eau	Référence EPRA	Unité	2015	2014	2013	2012
Consommation totale (m ³)	EN8	m ³	27 115	25 383	19 004	28 035
en m ³ /m ²	CRE 2	m ³ /m ²	0,3	0,3	0,3	0,4
Variation annuelle			3 %	- 3 %	- 24 %	
Évolution depuis 2012			- 24 %			
Moyenne française ⁽¹⁾			0,5			
en m ³ /personne	CRE 3	m ³ /pers	5,6	5,8	5,1	6,5
Variation annuelle			- 4 %	15 %	- 22 %	
Évolution depuis 2012			- 14 %			

(1) Baromètre annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

La gestion de l'eau est aujourd'hui une problématique importante pour les architectes et constructeurs, qui essaient autant que possible d'intégrer une gestion alternative et écologique des eaux pluviales dans tout un quartier. Ainsi dans la ZAC de Vidailhan à Balma (31), où Foncière INEA a acquis l'immeuble *Hills Plaza* en 2015, les architectes de ce nouvel écoquartier ont intégré, rue par rue et jardin par jardin, un dispositif élaboré qui permet de combiner différentes structures de rétention des eaux pluviales (« le jardin creux »).

Dans ces espaces de « jardins creux », les pluies sont collectées et acheminées à travers tout le quartier, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol et la reproduction d'un cycle de l'eau naturel. Ce dispositif permet en outre l'émergence et le développement d'une biodiversité (faune et flore) diversifiée.

1.7.3.8 Qualité de l'air

L'activité de Foncière INEA n'engendre aucun rejet nocif dans l'air.

Dans le cadre de la prévention de la santé/sécurité de ses locataires, le sujet de la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments est néanmoins traité. Il est en effet nécessaire d'effectuer régulièrement des analyses de l'air dans les immeubles de construction récente, notamment ceux labellisés BBC (bâtiment à basse consommation), qui sont équipés d'un système de chauffage, climatisation et filtrage de l'air particulier visant à rendre l'ouverture des fenêtres inutile et ainsi éviter les déperditions d'énergie.

Dans le principal immeuble BBC détenu par Foncière INEA, Le Sunway à Lyon, l'air est analysé et les réseaux de ventilations des locaux sont désinfectés une fois par an. En 2015, des analyses de contrôle ont ainsi été réalisées avant et après la désinfection des réseaux pour s'assurer de la qualité de l'air.

Les dernières acquisitions de Foncière INEA ont par ailleurs bénéficié des dernières technologies en matière de qualité de l'air.

Ainsi l'immeubles « Les Docks Libres » à Marseille bénéficie :

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

- d'un revêtement en moquette à fibres synthétiques à très faible teneur en COVT (Composés Organiques Volatils Totaux), noté « Étiquette A+ » (émission inférieure à 20 µg/m³, soit bien en deçà du niveau réglementaire de 2 000 µg/m³) ;
- d'un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) des plus performants, assurant le brassage et le renouvellement de l'air ;
- et des qualités naturelles du bois en matière d'optimisation de l'air intérieur.

1.7.3.9 Gestion des déchets

La visibilité de Foncière INEA sur le volume de déchets produits dans l'utilisation de ses immeubles par les locataires est limitée. Si certains locataires ont bien intégré le tri des déchets dans le cadre de leur activité et leurs process propres, la démarche est encore inégale d'un locataire à l'autre.

Les sites hébergeant une activité industrielle sont principalement ceux susceptibles de tenir une comptabilité de la masse des déchets générés. Cette typologie d'actifs étant largement minoritaire dans le patrimoine de Foncière INEA, la masse totale de déchets par type et mode d'élimination s'avère être une information particulièrement difficile à obtenir.

En 2015, seuls 5 locataires ont fourni des données précises sur la nature et le volume des déchets produits dans l'immeuble occupé.

Ce panel représente à peine 16 080 m² (moins de 15 % du patrimoine de Foncière INEA) et ne permet donc pas de mener une analyse globale pertinente.

Les résultats collectés ont néanmoins été retranscrits dans ce rapport par souci de transparence.

Déchets émis	Référence EPRA	Unité	2015
Nombre de sites analysés			5
Surface de référence (m²)			16 080
Consommation totale	EN22	t	118
dont DIB (déchets industriels banals)		t	6
dont mE		t	2
dont Papier–carton		t	101
dont Ménager		t	9
Consommation par m²		kg/m²	7,4

1.7.3.10 Utilisation des sols

L'activité de Foncière INEA n'engendre aucun risque de pollution des sols.

Néanmoins, cette problématique est traitée dans le processus d'acquisition d'un immeuble.

Foncière INEA s'assure avant toute acquisition que le sol du site n'est pas pollué ou que le promoteur s'engage, dans le cas contraire, à effectuer une dépollution des sols avant la livraison de l'immeuble. La Société vérifie systématiquement dans ses actes de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) que le niveau de pollution (éventuelle) est compatible avec le projet de construction.

À ce jour, Foncière INEA n'a pas eu à constituer une quelconque provision ou garantie au titre d'un risque environnemental (cf. comptes annuels présentés dans le Document de référence 2015).

1.7.3.11 Biodiversité

Intégrer un immeuble dans son environnement naturel est un enjeu primordial. Afin de préserver l'équilibre des écosystèmes et la biodiversité, Foncière INEA veille au maintien et à l'entretien régulier des espaces verts autour de ses immeubles, dans la limite de son espace d'influence (milieu urbain).

Lorsqu'un site s'y prête, son action pour préserver des espèces végétales ou animales va au-delà.

Ainsi à Aix-en-Provence sur le site de « L'Ensoleillée », mitoyen d'une zone protégée, l'adaptation du projet immobilier à l'environnement végétal a relevé d'une volonté commune du promoteur, de l'investisseur et de la commune :

- les espèces végétales déjà présentes sur le site (cèdres et pins) ont été conservées ;
- une sélection d'essences méditerranéennes, peu gourmandes en eau et adaptée au site, a été plantée ;
- et le bois utilisé pour la construction des 5 bâtiments est issu de forêts labellisées PEFC, certification qui promeut la gestion durable des forêts.

À Marseille, des ruches – outils de réimplantation de la biodiversité au cœur des villes – ont été installées dans le jardin de l'immeuble « Les Docks libres ».

Enfin à Montpellier, une étude écologique complète a été menée sur le site de l'immeuble *Le Mistral* en marge de la certification Breeam-in-Use

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

(voir paragraphe 1.7.3.3). Celle-ci a révélé le potentiel du site pour le développement de la biodiversité et un plan d'actions a été déterminé pour le mettre en œuvre. L'installation de ruches est l'une des pistes en cours d'étude.

1.7.3.12 Autres

À ce jour, Foncière INEA n'a pas eu à constituer une quelconque provision ou garantie au titre d'un risque environnemental (cf. comptes annuels).

1.7.4 INFORMATIONS SOCIÉTALES

1.7.4.1 Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

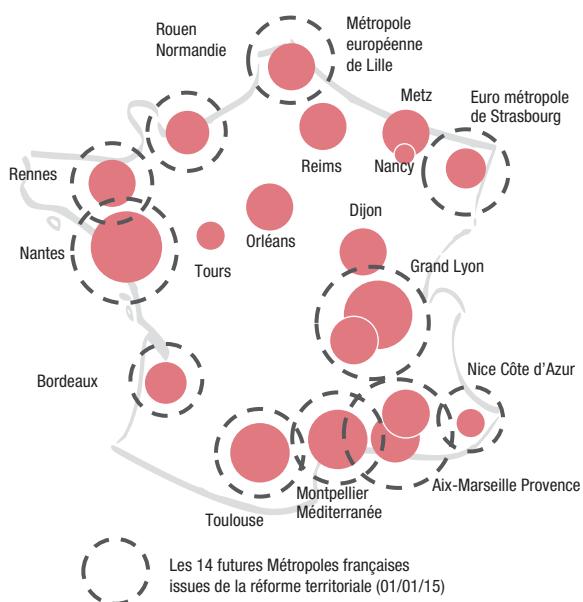
a) Favoriser le développement des régions françaises

En investissant dans l'immobilier tertiaire en Régions, et en proposant aux entreprises qui souhaitent s'y installer des immeubles de qualité, Foncière INEA participe de manière active au développement économique des grandes métropoles régionales françaises.

De grands groupes français et internationaux ont ainsi élu domicile dans des immeubles appartenant à Foncière INEA, apportant emplois et dynamismes économiques dans les villes concernées. Citons par exemple Orange à Aix-en-Provence, Amadeus à Nice, Schneider Electric à Lyon, Pum Plastiques (groupe Saint Gobain) à Reims ou encore EDF à Montpellier.

79 % du parc de bureaux de Foncière INEA est d'ailleurs situé dans les 14 nouvelles métropoles régionales consacrées par la réforme territoriale de 2015.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE BUREAUX DE FONCIÈRE INEA



Dans les villes où ses immeubles sont implantés, Foncière INEA participe directement à la création d'emplois en recourant à des administrateurs de biens locaux, en charge du bon fonctionnement des immeubles et de la relation avec les locataires.

Ainsi Foncière INEA collabore avec cinq cabinets de gestion situés à Lyon, Nantes, Paris, Nancy et Marseille, créant directement dans ces villes environ 35 emplois directs.

L'emploi indirect créé est plus important encore, puisque ces gestionnaires ont eux-mêmes recours à des entreprises locales pour l'entretien courant des immeubles (nettoyage, entretien des espaces verts, etc.)

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

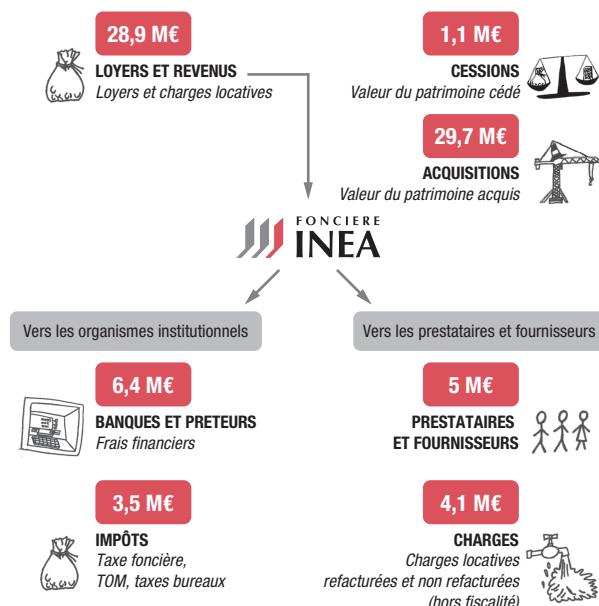
b) Contribution directe à l'activité économique

De par son activité d'investisseur immobilier, Foncière INEA :

- achète des immeubles à des promoteurs, généralement en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et favorise l'industrie du BPT et de la construction ;
- finance ses opérations immobilières auprès de banques exclusivement françaises et leur verse donc des intérêts financiers ;
- loue ses immeubles à des entreprises et encaisse des revenus locatifs (loyers et charges) ;
- à recours à des fournisseurs et prestataires pour l'entretien de ses immeubles ;
- verse à l'État des impôts sous forme de taxes foncières, taxes sur les ordures ménagères, (TOM), taxes sur les bureaux, CVAE, etc.
- peut éventuellement vendre certains de ses immeubles à d'autres investisseurs ;
- et conformément aux obligations liées à son statut fiscal (SIIC), distribue la quasi-totalité de son résultat à ses actionnaires.

Le schéma suivant illustre la contribution directe de Foncière INEA à l'activité économique pour l'année 2015 (les montants indiqués étant des flux de trésorerie).

CONTRIBUTION DIRECTE DE FONCIÈRE INEA À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN 2015



1.7.4.2 Un dialogue soutenu avec les parties prenantes

a) Actionnaires

Soucieuse de la transparence vis-à-vis de ses actionnaires, Foncière INEA les tient régulièrement informés de ses résultats financiers et des événements marquants de son activité par des communiqués de presse diffusés sur son site internet, sachant qu'elle reste attentive à ce que l'ensemble de la documentation prévue par la réglementation en vigueur leur soit transmise dans les conditions légales.

Elle organise chaque année une présentation avec la SFAF (Société Française des Analystes Financiers), afin de donner aux analystes financiers du secteur toutes les informations et explications qui leur permettent de publier ensuite en toute indépendance leur analyse des résultats de la Société.

Depuis 2014, Foncière INEA diffuse en outre trimestriellement une « Newsletter » – lettre d'actualité électronique – à l'attention de ses actionnaires et partenaires. Ces Newsletters fournissent aux actionnaires un éclairage supplémentaire sur l'actualité de la Société, son analyse des évolutions de marché, sa stratégie et sa vision de l'immobilier.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

b) Locataires

Foncière INEA entretient une relation étroite avec l'ensemble de ses locataires, en y associant ses gestionnaires, véritables relais de communication.

Annexes environnementales

Avec ses principaux locataires, Foncière INEA met en place des annexes environnementales visant à définir les bons usages à mettre en œuvre dans les bâtiments pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation et/ou pour respecter les niveaux de consommation définis par les certifications de ses immeubles.

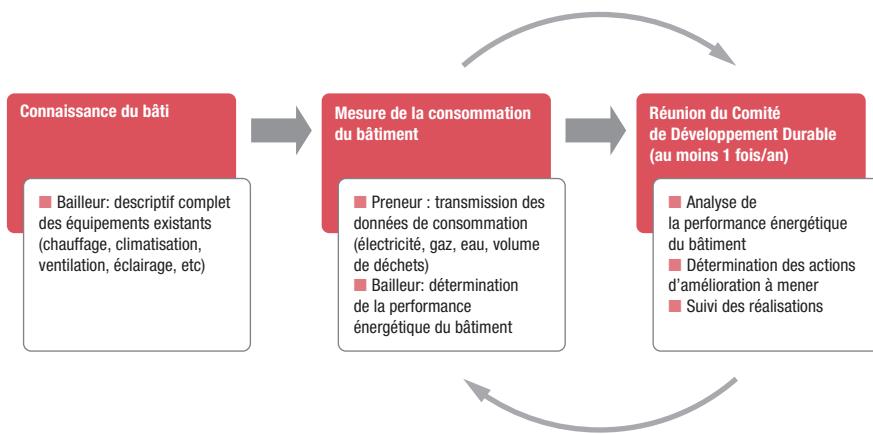
17 annexes environnementales sont actuellement en place avec tous les locataires dont la surface prise à bail est supérieure ou égale à 2000 m². Elles représentent 35 % de la surface du parc bureaux de Foncière INEA.

L'annexe environnementale constitue un cadre d'échange privilégié entre bailleur (Foncière INEA) et preneur (locataire) pour prendre en compte leurs attentes respectives en matière de développement durable. Elle fixe aussi des engagements réciproques à respecter pour atteindre un objectif commun.

Toutes les annexes environnementales signées ont été construites sur les 3 principes suivants :

- Connaissance du bâtiment : description complète et caractéristiques énergétiques des équipements installés ;
- Échange d'informations : le preneur s'engage à communiquer ses consommations d'eau, d'électricité, de gaz, volume de déchets, et le bailleur s'engage à fournir une synthèse de la consommation de l'immeuble ;
- Suivi et amélioration de la performance énergétique du bâtiment : à cet effet, un Comité de Développement Durable est systématiquement créé et doit se réunir au moins une fois par an pour étudier les voies d'amélioration à mettre en œuvre.

DÉMARCHE DÉVELOPPÉE PAR FONCIÈRE INEA DANS LE CADRE DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES



Les annexes environnementales ayant été signées courant 2014, les premières réunions des Comités de Développement Durable ont lieu au cours de l'année 2015.

Celles-ci ont été l'occasion d'échanges constructifs entre Foncière INEA, ses locataires et ses gestionnaires, autour de la performance des immeubles concernés.

Les réunions ont été structurées autour de 5 thèmes principaux : chauffage et climatisation, éclairage, eau, déchets, qualité de l'air. Sur chacun de ces thèmes, les parties prenantes se sont interrogées sur la performance actuelle du bâtiment et son amélioration dans le temps, par l'adaptation des équipements ou l'évolution de leur utilisation par les occupants.

Cette démarche a abouti à l'établissement de plans d'actions engageant les 3 parties, à application immédiate ou étalée dans le temps.

Les actions décidées sont diverses :

- réglage des équipements en place : régulation des systèmes de chauffage et de climatisation (pour qu'ils ne fonctionnent pas la nuit et le week-end par exemple), réglages des ouvrants, etc. ;
- installation de matériel : remplacement des systèmes d'éclairage traditionnel par des LED, installation de détecteurs de présence, de sous-compteurs électriques, etc. ;
- campagne de sensibilisation des utilisateurs : extinction des ordinateurs, utilisation des thermostats, tri des déchets, etc.

Ces plans d'actions seront suivis d'année en année par les Comités de Développement Durable et doivent aboutir à une amélioration des performances de l'immeuble et du confort des utilisateurs.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE
ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015**

Guides utilisateurs

Foncière INEA veille à ce que l'utilisation des bâtiments par ses locataires permette de respecter les exigences des labels construction dont ils sont assortis.

En 2015 par exemple, les utilisateurs du site « Les Docks Libres » à Marseille se sont vu distribuer un « Guide éco-responsable de vos bureaux en bois » détaillant les spécificités des équipements installés et les pratiques éco-responsables à mettre en œuvre dans l'utilisation quotidienne de cet ensemble immobilier, labellisé RT 2012-40 %.

c) Sous-traitants et fournisseurs

De par l'implantation de son parc immobilier, Foncière INEA a recours à de nombreux sous-traitants situés en Régions. Elle s'emploie à faire travailler des sociétés et entreprises françaises, et si possible engagées dans une démarche de développement durable.

En 2014, Foncière INEA a mis au point une Charte fournisseurs destinée à s'assurer que ses sous-traitants et fournisseurs partagent ses engagements en faveur de l'environnement, de l'éthique et de la transparence, de la prévention des risques et des Droits de l'Homme.

En signant cette charte, les sous-traitants et fournisseurs de Foncière INEA s'engagent notamment à réfléchir avec elle à la diminution des impacts environnementaux de l'activité qui les lie, à respecter les conventions internationales de l'OIT (organisation internationale du travail) et à lutter contre la corruption.

À ce titre il faut préciser que Foncière INEA n'a été soumise au cours de l'année écoulée à aucune action en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques.

d) État et collectivités locales

En tant que propriétaire d'immeubles tertiaires en Régions, Foncière INEA a des relations suivies avec les acteurs du développement local et régional. Des consultations avec les collectivités locales ou les aménageurs locaux sont organisées lorsque les projets de ces derniers touchent les immeubles de Foncière INEA.

À titre d'exemple, Foncière INEA a accepté de rétrocéder à la Communauté Urbaine Nantes Métropole une parcelle de l'assiette foncière de son immeuble de Nantes afin de permettre l'aménagement de la ligne de transport collectif C5.

e) Organismes professionnels

Foncière INEA est membre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), organisation représentative des professionnels de l'immobilier (SIIC, sociétés d'économie mixte immobilière, compagnies d'asset management, sociétés foncières privées, etc.) auprès des principales commissions, instances et organismes du secteur.

L'un des groupes de travail de la FSIF est dédié à la responsabilité sociale et environnementale (RSE) dans le secteur immobilier.

f) Mécénat

Compte tenu de sa taille actuelle, Foncière INEA ne mène pour l'instant aucune action de mécénat.

1.7.4.3 Gouvernance et loyauté des pratiques

a) Loyauté des pratiques

Les pratiques de Foncière INEA s'inscrivent dans un climat d'affaires loyal et rigoureusement respectueux des lois et des réglementations applicables à ses activités.

Les dirigeants veillent à ce que la Société agisse conformément à la réglementation française en matière de prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur), de respect des règles concernant la corruption, la lutte anti-blanchiment et la fraude.

Foncière INEA ne verse aucun fonds à aucun parti politique.

N'ayant pas de salarié, Foncière INEA n'a pas à engager d'action particulière contre la corruption en interne.

b) Une gouvernance saine

Une gouvernance répondant aux recommandations du Code AFEP-Medef

Foncière INEA est une société anonyme à Conseil d'administration.

Foncière INEA a adhéré et se conformer au Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées révisé en juin 2013, suivant ainsi les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les dispositions du Code AFEP-Medef visent à promouvoir un gouvernement d'entreprise exigeant qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

Foncière INEA en applique toutes les recommandations à l'exception de celles concernant :

- le Comité de sélection ou des nominations des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux (le Conseil qui en assure actuellement la mission n'estime pas nécessaire de s'en doter, du fait de sa taille) ;
- le Comité de rémunération jugé non applicable puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants (ceux-ci étant rémunérés par la Société GEST).

Une composition équilibrée du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Foncière INEA est composé de 8 membres.

Avec 2 femmes en son sein soit une proportion de 25 %, le conseil actuel respecte les recommandations du Code AFEP-Medef qui fixe un objectif de 20 %.

Après avoir vérifié qu'il n'y avait pas de conflit d'intérêt potentiel entre la Société et les membres du conseil représentant des actionnaires à plus de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil d'administration a considéré lors de son travail d'autoévaluation du 8 février 2016 que 5 des 8 membres (soit 62,5 %) peuvent être qualifiés « d'indépendants » au sens du Code AFEP-Medef.

Des pratiques loyales et éthiques

Le Conseil d'administration s'est doté lors de sa constitution d'un Règlement intérieur exigeant permettant de mettre en œuvre les principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise que commandent l'éthique et l'efficacité.

Il impose notamment un devoir de loyauté des administrateurs envers la Société, une obligation de non-concurrence, un devoir d'abstention en cas d'éventuel conflit d'intérêt, et fixe des moyens de prévenir tout délit ou manquement d'initiés.

1.7.5 INFORMATIONS SOCIALES

L'ensemble des missions de management et de gestion administrative de Foncière INEA a été confié à la société GEST SAS, détenue par les dirigeants de Foncière INEA.

De ce fait, Foncière INEA n'emploie aucun salarié au 31 décembre 2015.

En outre, l'ensemble des fonctions qui ne relèvent pas du cœur de métier (comptabilité, juridique, informatique, etc.) est externalisé auprès de prestataires spécialisés.

Dans le souci d'assurer une proximité et une réactivité auprès de ses locataires, la Société sous-traite également la gestion technique et administrative de ses immeubles à cinq property managers :

- ADEXIA, basé à Nantes, pour tout le périmètre Ouest ;
- ADVENIS, basé à Nancy, pour la zone Est et Nord ;
- ARTENA, basé à Lyon, pour le grand Sud-Est ;
- PGA, pour la région francilienne ;
- Et NEXITY PM pour l'immeuble « Les Docks Libres » à Marseille.

En application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce, compte tenu de cette organisation et de l'absence de salarié au sein de Foncière INEA et de ses filiales, il n'y a pas lieu de mentionner dans le présent rapport les indicateurs visés à l'article R. 225-105-1-I du code précité liés à l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement, puisqu'ils sont inapplicables. De même, Foncière INEA n'a pas non plus à communiquer au titre des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce (ressources humaines/participation et intéressement du personnel).

Néanmoins, par souci de transparence, il est donné ci-après les principaux indicateurs sociaux concernant les salariés de GEST pour l'exercice 2015.

Effectif

En 2015, GEST n'a procédé à aucun licenciement, ni recruté de salarié supplémentaire.

Aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en place.

Au 31 décembre 2015, GEST emploie ainsi 4 personnes (hors mandataires sociaux), 2 femmes et 2 hommes.

Diversité et égalité des chances

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).

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

**RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE
ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015**

Organisation du travail et relations sociales

100 % des salariés sont 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 jours 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.

Respect des principes des droits fondamentaux au travail

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.

Santé et sécurité

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 2015.

Formation

La Société est à l'écoute de ses salariés et propose régulièrement des formations adaptées à leurs besoins. Ainsi en 2015, deux salariés ont bénéficié de 27 heures et demie de formation en lien avec leurs responsabilités.

RÉCAPITULATIF DES DONNÉES SOCIALES 2015 (HORS MANDATAIRES SOCIAUX) :

	31/12/2015
Effectif salarié	4
<i>dont hommes</i>	2
<i>dont femmes</i>	2
Âge moyen des salariés (ans)	34
Type de contrats	
Contrats à durée indéterminée (CDI)	4
Autres types de contrats	0
Mouvement du personnel	
Recrutements externes	0
Départs	0
<i>dont licenciements</i>	
Formation	
Nombre total d'heures de formation	27,5
% de salariés formés	50 %
Absentéisme	
Taux d'absentéisme	0 %
<i>dont accident du travail</i>	0
<i>dont maladies professionnelles</i>	0
<i>dont congés maladie</i>	0

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

1.7.6 MÉTHODOLOGIE

1.7.6.1 Périmètre du reporting

Données sociétales

Les données publiées concernent Foncière INEA.

Données environnementales

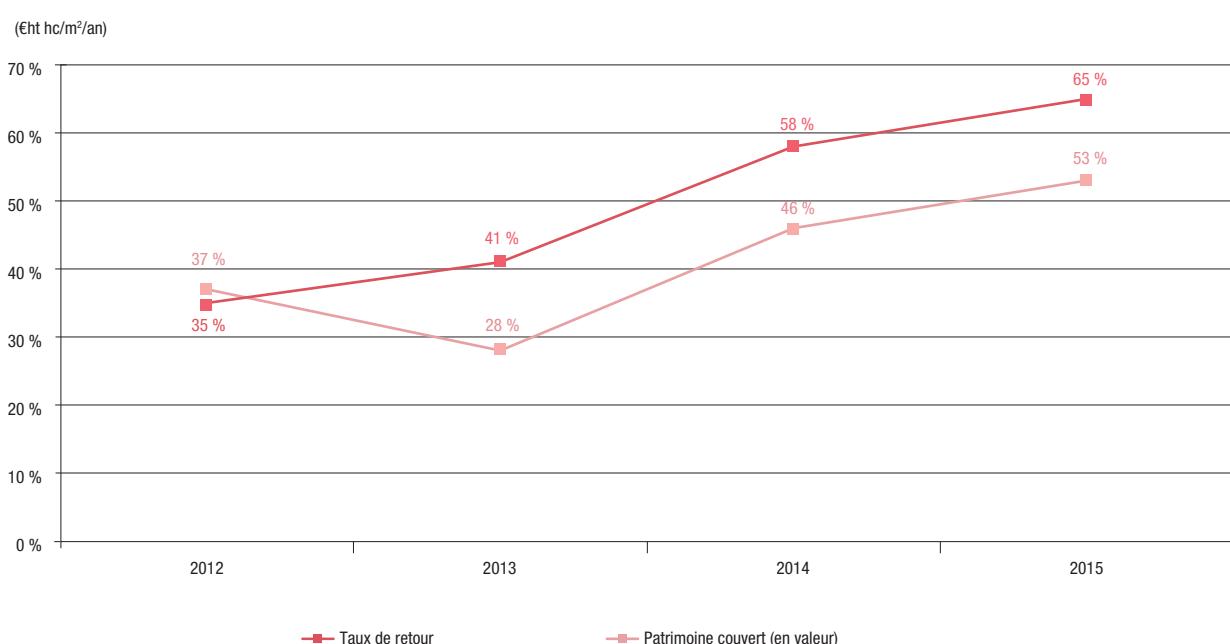
Pour la quatrième année consécutive, Foncière INEA a confié à un cabinet spécialisé (ATAWAO) la mission d'établir une cartographie de la performance environnementale de son patrimoine.

La campagne de collecte des données de consommation en électricité, gaz et eau, ainsi que de traitement des déchets, a été menée auprès de tous les locataires des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2015.

Le taux de retour au m² s'élève à 65 % en 2015, en progression par rapport aux taux 2014 (58 %) et 2013 (41 %). Les données présentées dans ce rapport portent sur un échantillon final de 40 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 53 % en valeur comme en surface du patrimoine détenu en propre et en exploitation au 31 décembre 2015 (soit 118 495 m²).

Le taux de retour est en constante amélioration depuis 2012 et s'élève à 65 % :

ÉVOLUTION DU TAUX DE RETOUR SUR LA COLLECTE DES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES



1.7.6.2 Période de reporting

Les données présentées concernent l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

Pour les données environnementales, la collecte des données de consommations a porté sur la période décembre 2014 à novembre 2015, les consommations du mois de décembre étant ensuite estimées.

1.7.6.3 Méthodologie utilisée pour les données environnementales

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

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

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

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

Une table de concordance figurant en dernières pages du présent rapport permet le rapprochement avec les obligations réglementaires issues du décret n° 2012-557 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière environnementale.

Les points suivants du décret n° 2012-557 ne sont pas pertinents par rapport à l'activité de Foncière INEA, qui n'est ni le constructeur ni l'utilisateur final des immeubles qu'elle détient :

- consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ;
- prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;
- mesure de prévention, de réduction, ou de réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement ;
- formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement.

On peut également juger non applicable le point « Utilisation des sols », car Foncière INEA investit en milieu urbain (centre-ville ou périphérie de métropoles régionales), sur des terres non destinées à un usage agricole.

1.7.6.4 Rapport de l'organisme tiers indépendant

Rapport de vérification de la sincérité des informations relatives aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Les informations revues concernent l'exercice clos 31 décembre 2015.

Demande, Responsabilités et Indépendance

À la suite de la demande qui nous a été faite par Foncière INEA et en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce français, en tant qu'organisme tiers indépendant, nous avons effectué un examen des informations sociales, environnementales et sociétales publiées au paragraphe 1.7 du Document de référence 2015 de Foncière INEA.

Il appartient au groupe Foncière INEA de publier les informations prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce français. Ces informations ont été préparées sous la coordination de la directrice administrative et financière de Foncière INEA conformément au document « Enrichissement du rapport RSE 2014 Synthèse méthodologique », ci-après nommé « procédures de reporting », consultables au siège de Foncière INEA, et dont une synthèse est intégrée dans le Document de référence sous forme de note méthodologique, au paragraphe 1.7.6.

Il nous revient de conduire les travaux, en application de l'article R. 225-105-2 du Code de commerce français, nous permettant d'établir le présent rapport de vérification.

Les conclusions de ce rapport intègrent :

- une attestation relative à la présence des informations sociales, environnementales et sociétales, prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce français ;
- un avis motivé sur la sincérité des informations publiées et, le cas échéant, un avis motivé sur les explications relatives à l'absence de certaines informations.

Nous déclarons que ce rapport de vérification a été élaboré de manière indépendante, et en toute impartialité, et que nos travaux ont été conduits conformément aux pratiques professionnelles de la tierce partie indépendante. De plus, nous avons mis en place un code éthique appliqué par l'ensemble du personnel Bureau Veritas.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux ont été conduits entre le 12 février 2016 et la signature de notre rapport pour une durée d'environ une semaine, par une équipe de 2 vérificateurs. Nous avons conduit environ 3 entretiens pour cette mission.

Nous nous sommes assurés que les informations sociales, environnementales et sociétales portaient sur le périmètre consolidé tel que défini dans les articles L. 233-1 et L. 233-3 du Code de commerce français. Les adaptations de ce périmètre pour le reporting des données sociales, environnementales et sociétales sont précisées dans la note méthodologie du Document de référence.

Pour l'attestation de présence nous avons conduit les travaux suivants :

- prise de connaissance des orientations en matière de développement durable de Foncière INEA, en fonction de ses impacts sociaux et environnementaux et de ses engagements sociétaux ;
- comparaison des informations présentes dans le Document de référence 2015 avec la liste prévue par l'article R 225-105-1 du Code de commerce français ;
- vérification de la présence d'explication en cas d'informations omises.

Pour l'avis motivé sur la sincérité nous avons effectué nos travaux conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et notre méthodologie interne.

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants visant vérifier que les informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux procédures de reporting :

- examen des procédures de reporting au regard de leur pertinence, fiabilité, caractère compréhensible et exhaustivité ;

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

- identification des personnes, qui au sein du Groupe sont en charge des processus de collecte et, le cas échéant, sont responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- vérification de la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des informations ;
- prise de connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des informations ;
- conduite d'entretiens auprès des personnes responsables du reporting environnemental, social et sociétal ;
- sélection des informations consolidées à tester⁽¹⁾ et détermination de la nature et de l'étendue des tests à mener en prenant en considération leur importance eu regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité du Groupe ainsi que ses engagements sociétaux.
- Pour les informations quantitatives que nous avons considérées comme étant le plus importantes, nous avons :
 - réalisé une revue analytique des informations et vérifié sur la base de sondages, les calculs et la compilation de ces informations au niveau du siège et des entités vérifiées.
 - sélectionné un échantillon d'immeubles en fonction de leur activité, de leur contribution aux données consolidées du Groupe, de leur implantation, des résultats des travaux effectués lors des précédents exercices et d'une analyse de risques.
- Pour chacun des sites sélectionnés nous avons effectué les travaux suivants :
 - conduite d'entretiens pour vérifier la correcte application des procédures de reporting ;
 - réalisation de tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données avec des pièces justificatives.

La contribution des immeubles sélectionnés représente plus de 20 % des surfaces de l'échantillon retenu pour la publication des données quantitatives dans le Document de référence.

- Pour les informations qualitatives que nous avons considérées importantes, nous avons mené des entretiens, analysés les documents sources et le cas échéant des données publiques ;
- Pour les explications relatives aux informations omises, nous en avons apprécié la pertinence.

Observations sur les procédures de reporting et les données

Les procédures et pratiques de reporting de Foncière INEA appellent de notre part les observations suivantes :

- Nous constatons une amélioration de la collecte des données ce qui concourt à confirmer la robustesse du processus de reporting.
- Les indicateurs retenus notamment ceux relatifs à la performance énergétique et au changement climatique reflètent de façon pertinente les impacts de Foncière INEA sur l'environnement ; ils sont issus des recommandations pour le développement durable de l'EPRA.
- Il est à noter, comme précisé dans la note méthodologique qu'une quantité significative des données ont fait l'objet d'une estimation notamment pour la consommation d'eau.
- Poursuivre les efforts relatifs à la collecte des éléments de preuves afin d'améliorer la fiabilité des indicateurs, tout en s'efforçant également d'élargir l'échantillon retenu pour la production des données.
- Nous avons identifié des différences sur la nature des surfaces locatives prises en compte pour les données exprimées par rapport à la surface.

Attestation de présence

Sur la base de nos travaux, et dans la limite du périmètre défini par le Groupe, nous attestons de la présence des informations sociales, environnementales et sociétales.

Avis de sincérité

En conclusion, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations sociales, environnementales et sociétales communiquées de Foncière INEA dans son Document de référence 2015.

Les explications fournies pour les informations non développées nous ont semblé recevables.

À Puteaux, le 9 mars 2016

Pour Bureau Veritas

Jacques Matillon

Directeur d'agence

(1) **Informations environnementales** : consommation d'énergie primaire par m², consommation d'énergie finale répartie par type d'énergie, consommation d'énergie finale par m², rejets de gaz à effet de serre, rejets de gaz à effet de serre par m², consommation d'eau, consommation d'eau par m², les certifications environnementales construction et la répartition des immeubles selon les différentes normes, les informations qualitatives relatives à la certification environnementale exploitation Breeam in Use.

Information sociétales : impact sur le développement des régions françaises et dialogue avec nos parties prenantes.

1.8 FACTEURS DE RISQUES

Foncière INEA, conformément à ses obligations, a procédé au titre de son exercice 2015 à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs).

Elle considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux qui sont mentionnés ci-dessous et indiqués sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2015 figurant en page 86 et suiv. du présent Document de référence à laquelle il est fait renvoi exprès, sachant qu'il peut exister des risques inconnus à la date des présentes ou dont la survenance n'est pas jugée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités de la Société, sa situation financière, ses résultats, le cours du titre et plus généralement sur le Groupe.

Seuls les risques significatifs pour la Société sont ci-dessous présentés :

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

La Société a ici exclu les risques non pertinents pour elle du type risque de change, risque sur matières premières, risque relatif à la dépendance à l'égard de brevets ou licences ou à la défaillance des systèmes d'information, risque lié aux investissements réalisés en actions.

1.8.1 RISQUES OPÉRATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX

Dans le cadre de l'actualisation de ses risques opérationnels et environnementaux (et de leur traitement), Foncière INEA fait les déclarations suivantes :

- **pour les risques liés à l'environnement économique** : l'exposition aux risques de marché est atténuée du fait que la Société peut s'appuyer sur une base locative solide et diversifiée, constituée à 72 % d'entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros, réparties sur une vingtaine de secteurs d'activité différents, étant précisé que le patrimoine de Foncière INEA, qui est en majeure partie composé d'actifs de type bureaux neufs, offrant de réelles performances en matière de développement durable, reste attractifs pour les utilisateurs, surtout en période d'aversion au risque ;
- **pour les risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de Foncière INEA et à la politique d'acquisition de la Société** : la stratégie de diversification de la Société consistant à acquérir des immeubles de bureaux (à ce jour 78 % de son portefeuille immobilier) situés soit en centre-ville, soit en périphérie doit lui permettre de se prémunir contre les risques liés à une concentration sectorielle de son patrimoine. La couverture géographique de la Société implantée dans 22 métropoles régionales de premier plan tend à réduire le risque de concentration géographique de son portefeuille. La Société a su en outre suivre l'évolution du marché et s'adapter à la demande des utilisateurs : sa politique d'acquisition le démontre. Foncière INEA a fait le choix d'investir dans le secteur des actifs immobiliers neufs pour la plupart, implantés dans des métropoles régionales dynamiques et situés à des emplacements recherchés, répondant aux meilleurs standards environnementaux. Elle contracte avec des entreprises/locataires de premier plan, solvables, déployant des activités diverses. Aucun contrat de location ne représente à lui seul plus de 5 % des revenus locatifs attendus annualisés (afin de réduire le risque de dépendance à l'égard du locataire). Notons que les rendements médians tournent autour de 7-8 % ; lorsque la Société prend position sur des immeubles à construire et à commercialiser (VEFA peu ou partiellement louée), elle négocie la plupart du temps auprès des promoteurs des garanties locatives visant à couvrir sur une période déterminée l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non commercialisation de l'immeuble à sa livraison. Ces garanties locatives ont généralement une durée de 6 à 12 mois à compter de la livraison de l'immeuble. Au 31 décembre 2015, les immeubles couverts par une garantie locative sont Marseille Docks Libres (garantie de 12 mois à compter de la livraison de l'immeuble le 17 juin 2015) et Montpellier Odysseum (garantie de 6 mois à compter de la livraison, prévue pour le 3^{ème} trimestre 2017).
- S'ajoute enfin à la politique précitée (depuis cinq ans) une stratégie de co-investissement aux côtés de Foncière de Bagan (dans des immeubles à rénover en Régions) et une politique de partenariats (pour les parcs d'activité avec le promoteur ALSEI) ;
- **pour les risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier** : Foncière INEA fait expertiser deux fois par an l'ensemble de son patrimoine immobilier livré ou en cours de construction par BNP Paribas Real Estate Valuation, DTZ Valuation France et Crédit Foncier Expertise. En 2015, sur proposition du Comité d'audit et dans la perspective d'une rotation des experts au fil du temps, il a été décidé de s'adoindre les avis d'un troisième expert, Crédit Foncier Expertise (le périmètre d'expertise au 31 décembre 2015 et la méthodologie utilisée par les experts immobiliers sont décrits dans le rapport condensé des experts qui figure page 178 et suiv. au paragraphe 8.3 du présent Document de référence auquel il est fait renvoi exprès). Les valeurs vénales déterminées par les experts reposent sur plusieurs hypothèses qui correspondent, à la date d'établissement des expertises, à la meilleure estimation possible (mais Foncière INEA ne peut garantir que ces expertises reflètent la valeur de marché des immeubles à tout moment).

La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 71 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

FACTEURS DE RISQUES

- pour les risques liés aux contrats de prestations de services conclus avec les Sociétés GEST et Bagan AM : Le risque de dépendance lié (i) au contrat de management et de gestion administrative conclu avec la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, reconduit en 2014 pour 5 ans, (ii) au contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM en 2013 pour 4 ans, ne peut être exclu. La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces accords, susceptible d'intervenir avant la fin 2018 pour le premier et en 2017 pour le second (en cas de manquement par l'une ou l'autre des parties contractantes ou en cas de non-renouvellement à sa date d'expiration), se traduirait pour Foncière INEA par des coûts supplémentaires de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de mise en place en interne d'une équipe assurant lesdites prestations, outre d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la valeur de son patrimoine avec des actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société ;
- pour les risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers : rappelons que les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, il peut s'avérer être plus difficile pour la Société, en cas de crise ou de dégradation de la conjoncture économique, de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs. Foncière INEA a démontré chaque année, au travers de cessions régulières (bien que limitées) sa capacité à arbitrer ses actifs. L'aversion au risque des investisseurs (depuis 2012) concentre la demande de ces derniers sur des actifs neufs et de qualité comme ceux de Foncière INEA.

1.8.2 RISQUES RÉGLEMENTAIRES, JURIDIQUES ET FISCAUX – RISQUES LIÉS AUX LITIGES

La mise à jour des risques réglementaires (réglementation immobilière, évolution de la réglementation dans le domaine du Développement durable) et juridiques et leur traitement par la Société renvoie aux observations – qui restent d'actualité – décrites dans le rapport de gestion inclus dans le Document de référence (exercice 2013) n° D. 14-0265 en pages 32 à 35 publié sur le site internet www.fonciere-inea.com auxquelles il est fait renvoi exprès, pour éviter toutes redondances. Foncière INEA apporte cependant un complément de précisions ci-dessous :

- pour les risques liés à la réglementation des baux commerciaux : Foncière INEA a bien conscience que la réglementation en vigueur (depuis le mois de juin 2014 – « loi Pinel ») qui a réformé le statut des baux commerciaux en adoptant des mesures qui sont, dans l'ensemble, favorables aux locataires, marque une tendance à accroître la protection de ces derniers et à alourdir les charges et obligations du bailleur, en renforçant l'encadrement des baux commerciaux. Elle prévoit notamment qu'une société ne peut plus négocier avec ses preneurs de baux commerciaux (sauf pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans ou les baux concernant des locaux à usage exclusif de bureaux ou de stockage, ce qui est le cas des baux conclus par INEA), lors de la conclusion de ceux-ci, leur renonciation à la faculté de résiliation triennale en cours de bail (alors qu'elle pouvait le faire avant juin 2014, sur accord mutuel des parties). Ladite loi fournit en outre une liste de charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent (plus) être imputés au locataire. Rappelons cependant que les loyers encaissés par Foncière INEA ne sont pas impactés par cette dernière disposition (l'impact principal portant sur une partie des honoraires de gestion non refacturables aux locataires et correspondant à la « gestion locative »).

Il est rappelé que les **Risques fiscaux** sont les suivants :

- 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 de celles de ses filiales soumises à l'IS et ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante, bien sûr 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 ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime.

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

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

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

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

En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée

à l'IS dans les conditions de droit commun. 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 ;

- b)** les SIIIC 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 % des droits à dividende, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent chez ces actionnaires.

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

Foncière INEA est en règle avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à ce jour à être redevable de cette imposition. Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence.

● Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ils sont induits des mesures particulières mentionnées au paragraphe relatif aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIIC (page 36 ci-avant aux alinéas a) et b).

Foncière INEA n'est pas directement concernée à ce jour par le risque de remise en cause de son régime fiscal de faveur, en cas de détention directe ou indirecte, en concert, de 60 % de son capital, car cette dernière n'est pas détenue à ce jour par un actionnaire répondant à ce critère.

D'autre part, Foncière INEA est en règle avec la disposition imposant aux SIIIC d'acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant directement (ou indirectement) 10 % du capital quand les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou impôt équivalent). Elle n'a pas été amenée à être redevable, à ce jour, de cette imposition.

Néanmoins, la Société ne peut pas garantir le respect de cette obligation 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.

Litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

L'action judiciaire intentée par Foncière INEA en demande de mise en conformité (ou à défaut de dommages-intérêts) sur l'opération Montpellier Espace Concorde pour non-conformité des bâtiments livrés au CCTP est pendante.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont Foncière INEA a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle soit menacée, susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société (prise sous sa forme « d'Ensemble consolidé ») et/ou du Groupe.

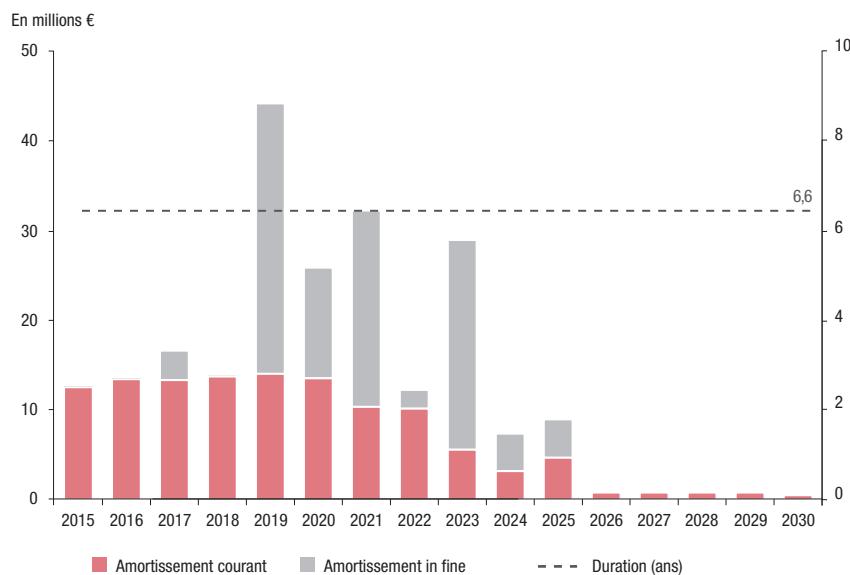
1.8.3 RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

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

- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2015 pages 86 et 87 du présent Document de référence ;
- aux notes 2.2.8 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2015 précités figurant en page respectivement 84 et 98 suivantes ;
- s'agissant plus particulièrement du risque de liquidité, il est expressément fait référence de la présence de covenants financiers sur les emprunts bancaires de la Société, au tableau de la note 14 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2015 figurant en page 98 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.

Au 31 décembre 2015, il n'existe pas d'échéance significative de remboursement avant 2019 :

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE (*M€*)



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

1.8.4 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers de Foncière INEA est complété par deux contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès de deux compagnies d'assurance de premier plan – Gan et Axa – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème) lesquels garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers, dans la limite de 3 ans) et également au titre de sa responsabilité civile susceptible d'être mise en jeu en tant que (co)propriétaire.

Foncière INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ 40

2.1.1 Composition des organes d'administration et de direction de la Société	40
2.1.2 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	43
2.1.3 Comités spécialisés	43

2.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS 44

2.2.1 Mandataires sociaux dirigeants	44
2.2.2 Mandataires sociaux non dirigeants	45
2.2.3 Comité d'audit	46
2.2.4 Proposition faite aux actionnaires de verser des jetons de présence au Conseil d'administration (Comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 2016	46
2.2.5 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	47

2.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT (RFA) 47

2.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT- DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE INEA (RFA) 58

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Conformité au régime de gouvernement d'entreprise

Rappelons que pour des questions pratiques et dans le souci d'éviter de dupliquer les informations lorsque celles-ci sont mentionnées dans différentes rubriques du Document de référence, il est fait, en application des recommandations éditées par l'AMF en décembre 2014 au travers de sa « Position-recommandation AMF n° 2014-14 – Guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes – DOC-2014-14 » (ci-après « le Guide »), des renvois d'une rubrique à l'autre qui ne nuisent pas pour autant à la bonne compréhension des thématiques rencontrées par Foncière INEA. La Société reste en effet soucieuse d'assurer la meilleure information du marché, de ses actionnaires et des potentiels investisseurs et analystes financiers, dans un cadre de lecture lisible et cohérent.

C'est ainsi que la Société fait renvoi exprès, pour toute information complémentaire relative au régime de gouvernement d'entreprise, au rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2015), au paragraphe 2.3 figurant en page 47 du présent Document de référence.

Quant aux dispositions statutaires concernant le gouvernement d'entreprises, il est fait renvoi exprès au paragraphe 6.1.2 en page 130 du présent Document de référence.

2.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

2.1.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

2.1.1.1 Fonctions et mandats exercés par les membres du Conseil d'administration

Prénom, Nom ou Dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Philippe Rosio 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	56 18/11/2014	Président- Directeur général et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Président de la SAS GEST (France) Administrateur de la SAS Bagan AM (France) Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France) Président du Conseil de surveillance de la SA Foncière de Bagan (Luxembourg). En tant que représentant de personne morale : Cogérant des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon et Couderc Cogérant de la SNC Bagan (France) Gérant de la SCI PA (France) Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France) Président de la SAS Flex Park.	Président du Directoire de la SAS PEI (France) Président du Directoire de la SAS PEI2 (France)
Arline Gaujal-Kempler 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	65 18/11/2014	Directeur général Délégué et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Directeur général de la SAS GEST (France). En tant que représentant de personne morale : Cogérante des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon et Couderc Cogérante de la SNC Bagan (France).	Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France) Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI2 (France)

Prénom, Nom ou Dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe		Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
				Âge	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	
Macif Représentée par Daniel Fruchart 2-4, rue de Pied de Fond 79000 Niort	n.a 71	Administrateur Indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre et Président du Comité d'audit		En tant que personne physique : Administrateur de Vauban Mobilisation Garanties (SA – France) et d'Equigest (SA – France).
Sipari Représentée par Pierre Adier 19, rue des Capucines 75001 Paris	n.a 50	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant		En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StamInvest II (SAS – France – CFF). En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier (SNC – France – CFF), Barrois Lareynie (SCI – France – CFF), Berry Vendomois (SCI – France – CFF), Sipari Volney (SNC – France – CFF), Trésor République (SCI – France – CFF), Montjoie St Denis (SCI – France – CFF) Gérant de Sipari Vélizy Ensp St Cyr (SCI – France – CFF), Sipari Vélizy Gendarmerie Beaufort (SCI – France – CFF), Sipari Vélizy Gendarmerie Chalonnes (SCI – France – CFF), Sipari Vélizy Gendarmerie Hallennes (SCI – France – CFF), Sipari Vélizy Gendarmerie Robion (SCI – France – CFF), Sipari Vélizy Gendarmerie Theil sur Huisne (SCI – France – CFF), Sipari Vélizy Ifsi Rodez (SCI – France – CFF), Sipari Vélizy gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS – France – CFF), Foncière d'Evreux (SAS – France – CFF), Gramat-Balard (SAS – France – CFF), Sipari (SAS – France – CFF), Sipari Vélizy (SAS – France – CFF), Vendôme Investissements (SAS – France – CFF), Duchesse d'Harcourt (SAS – France – CFF) Administrateur de Foncière Atland (SA à Conseil d'administration – France – Atland), Vivapierre (SA à Conseil d'administration – France) et Majestal 1 (SA à Conseil d'administration – France).
Serimnir SA Représentée par Éric Grabli 16, boulevard Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg	n.a 52	Administrateur Indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France)		En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV (Luxembourg) Administrateur de la SPPICAV Bagan Immo Régions Administrateur de Protegys SAS et de la Parisienne SA (France) Directeur de Masotina SpA (Italie) Directeur de Tekmar Group Limited (Royaume-Uni) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis).
Société Civile Immobilière du Club Résidence Cala Bianca représentée par Monsieur Jean Belmudes 45-47, rue Pastorelli 06000 Nice	n.a 68	Administrateur Indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant		En tant que personne physique : Gérant de la SCI du Club Résidence Cala Bianca (France).

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Prénom, Nom ou Dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Société MM Puccini Représentée par Guy Charlot 21, rue Laffitte 75009 Paris	n.a 63	18/11/2014 Administrateur Indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du Comité d'audit	En tant que représentant de personnes morales : Membre du comité de surveillance de Shopping Property Fund 2 (SPF2, siège social en France) Administrateur de la SPPPICAV Viveris Odyssée et de la Société de la Tour Eiffel (ayant toutes deux leur siège social en France).
Hélène Martel-Massignac 6, Place des États-Unis 75116 Paris	53	18/11/2014 Administrateur Indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Président-Directeur général de la Caravelle SA (France) et Audrieu SA (France) Président du Conseil de surveillance des SAS (toutes françaises) Cooper, Santoline et Financière de la Santoline Membre du Comité de Surveillance de la SAS Benalu (France) Président des SAS (toutes françaises) Hôtel Atmosphères, PX Holding, Fonscolombe, Nina, CVL 2 et Cimes Exploitation Membre du Conseil d'administration des SA Naturex (France) et Fondation Naturex – Jacques Dikansky (France) Membre du Comité de Direction/Comité stratégique des SAS (toutes françaises) Worldia Group, Yooji et Statlife Gérant des SARL (françaises) PH Finances et Pinta Gérant des SCI de La Celle, de l'Hôtel Sully, Paritel, du Clos Bruneau, de La Lune, Presqu'île de Giens, Diva, La Cachette, La Vallée Blanche, Mariandre, Terra Nova, et Le Viking.

Tous les membres du Conseil d'administration sont de nationalité française.

Toutes informations complémentaires notamment en lien avec les critères d'indépendance des mandataires sociaux et le respect par ces derniers des dispositions de l'article L. 225-12 du Code de commerce et de l'article 19 du Code AFEP-Medef concernant les règles relatives au cumul des mandats sont fournies dans le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2015) au paragraphe 2.3 en page 47 et suiv. du présent Document de référence. Il y est fait renvoi exprès.

Sont également mentionnées au paragraphe 2.3 en page 49 (et il y est fait renvoi exprès) les autres informations à communiquer au titre des 5 dernières années touchant aux éventuels liens familiaux entre les Administrateurs, aux éventuelles procédures (faillite, mise sous séquestre, etc.).

2.1.1.2 Organigramme pour assurer la Direction générale (article R. 225-102 du Code de commerce)

Rappelons en tant que de besoin que le Conseil d'administration du 18 novembre 2014 a décidé à l'unanimité d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

Il est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires sur la Direction générale au paragraphe 6.1.2 « Informations statutaires relatives au Conseil d'administration et à la Direction générale » page 130 et suiv. du présent Document de référence.

2.1.1.3 Expertise en matière de gestion des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale

Les membres du conseil et de la Direction générale sont de par leurs parcours professionnels (Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler) ou par leurs fonctions actuelles (Guy Charlot, Pierre Adier, Éric Grabi, Jean Belmudès, Hélène Martel-Massignac) des personnalités reconnues et aguerries dans le secteur financier ou celui de l'immobilier d'entreprise coté. Le conseil présente un bon équilibre entre les spécialistes du secteur de l'Immobilier dans lequel évolue Foncière INEA (Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler, Pierre Adier et Guy Charlot) et les Financiers (Jean Belmudès, Éric Grabi et Hélène Martel-Massignac).

Les fonctions actuelles des membres du conseil et de la Direction générale telles que précisées dans le tableau ci-dessus en page 40 et suiv. donnent un éclairage supplémentaire sur l'expertise des membres de la gouvernance, étant ci-dessous communiqué la liste de leurs mandats échus :

Précédents mandats des membres du conseil et de la Direction générale échus au cours des cinq derniers exercices

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Philippe Rosio	<ul style="list-style-type: none"> • Président du Directoire de la SA Foncière INEA • Président du Conseil d'administration de la SAS Bagan AM • Président du Conseil de surveillance de la SAS PEI
Arline Gaujal-Kempler	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur général et membre du Directoire de la SA Foncière INEA
SIPARI représentée par Monsieur Pierre Adier	<p>En tant que personne physique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cogérant de Hexagone France 3 (SARL) • Membre du Conseil de surveillance d'Atout Pierre Habitation (SCPI) <p>En tant que représentant de personne morale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de Sipari Vélizy Gendarmerie Becon (SCI) • Directeur général de CBCF (SAS) • Co-liquidateur de Europolynome (SNC) • Gérant associé de Cariatides de Monceau (SCI)
MM Puccini Représentée par Guy Charlot	<p>En tant que personne physique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de la SC MM Puccini (France – groupe Malakoff Médéric) <p>En tant que représentant de personne morale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de surveillance de la SA Foncière INEA • Administrateur des OPCI PREIM Défenses et OPCI PREIM Retail 1 (sièges sociaux en France)
Macif Représentée par Daniel Fruchart	<p>En tant que représentant de personne morale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Censeur de la SA Foncière INEA
SCI Résidence Cala Bianca représentée par Monsieur Jean Belmudes	Néant
Serimnir SA représentée par Monsieur Éric Grabli	<p>En tant que personne physique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de Credirec (SAS)
Hélène Martel-Massignac	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil d'administration de Sopra Group SA • Membre du Conseil de surveillance d'Arcole Industries SA • Membre du Comité de Surveillance de Lamberet SAS

2.1.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

2.1.2.1 Bilan d'activité

Compte tenu des recommandations émises par le Guide, il est fait renvoi exprès, pour plus d'informations sur le rôle, le fonctionnement, les missions du Conseil d'administration et sur son Règlement intérieur ainsi que sur le fonctionnement de la direction, au rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2015) figurant au paragraphe 2.3 en page 47 et suiv. du présent Document de référence. Les lecteurs pourront en outre prendre connaissance des dispositions statutaires (extraits) y attachées qui figurent au paragraphe 6.1.2 « Dispositions statutaires relatives aux membres du Conseil d'administration et de direction » page 130 et suiv. du présent Document de référence (exercice 2015) auquel il est fait renvoi exprès.

2.1.3 COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration s'appuie sur un Comité d'audit (qui exerce son activité sous la responsabilité du Conseil) dont les principales caractéristiques sont décrites dans le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2015), en page 51 du présent Document de référence, auquel il est fait renvoi exprès.

2.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

La Société, ayant le souci d'assurer toute information à ce sujet, communique aux termes de ce présent paragraphe 2.2, selon la présentation standardisée recommandée par l'AMF, les tableaux susceptibles de s'appliquer à ses mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants au titre des rémunérations versées au cours de l'exercice 2015.

2.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX DIRIGEANTS

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler n'ont perçu au titre de l'exercice 2015 (à l'instar des précédents exercices sociaux) aucune rémunération ni jeton de présence du chef de leurs mandats de respectivement Président-Directeur général et Directeur général délégué au sein du Conseil d'administration de Foncière INEA.

Ils sont tous deux rémunérés en leur qualité de Dirigeants mandataires sociaux de la société GEST SAS qui, rappelons-le, facture Foncière INEA au titre des différentes prestations de services qu'elle rend à cette dernière (voir le paragraphe 8.2.1 « Contrat de prestation de services avec GEST SAS » ainsi que le paragraphe 7.4 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes » page 173 du présent Document de référence), étant précisé que ce contrat ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

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

- exercice 2014 : 2 635 464 euros ;
- exercice 2015 : 2 672 012 euros.

GEST SAS a souscrit une garantie « décès » auprès de Generali pour un capital garanti de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clefs pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle au titre de l'exercice 2015 de 3 376,12 euros.

Rémunérations et avantages des dirigeants et administrateurs

Foncière INEA bénéficie depuis le 7 décembre 2006 d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, qui bénéficie tant aux dirigeants qu'aux Administrateurs de Foncière INEA, auprès de la compagnie d'assurance AIG, souscrite par GEST, offrant un plafond de garantie de 5 millions d'euros par an moyennant une prime de 12 457,01 euros TTC pour l'exercice 2015 (qui est refacturée à Foncière INEA).

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, es-qualités, n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance (la Société n'ayant émis/créé aucune de ces valeurs mobilières) et ne bénéficient d'aucun avantage en nature.

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

Du fait de l'absence de rémunération ou avantage versé aux mandataires sociaux dirigeants et pour alléger le présent Document de référence, seul le tableau n° 11 est ci-dessous reproduit.

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Philippe Rosio Président Directeur général Début mandat en cours : 18/11/2014 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲
Arlene Gaujal-Kempler Directeur général délégué Début mandat en cours : 18/11/2014 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2015 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconque engagement ou d'autres avantages.

2.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Au cours de l'exercice 2015 (comme précédemment), les membres du Conseil d'administration mandataires sociaux, non dirigeants n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance (la Société n'a émis/créé aucune de ces valeurs mobilières). De ce fait, seul le tableau standardisé numéro 3 recommandé par l'AMF est ci-après renseigné (les autres tableaux non applicables n'étant pas reproduits par souci d'allégement).

Les mandataires sociaux non dirigeants n'ont conclu au cours de l'exercice 2015 (comme précédemment), aucun contrat de travail avec Foncière INEA et ses filiales ; ils ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire et n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat.

À toutes fins utiles, il est rappelé que Monsieur Alain Juliard a perçu 55 000 euros en rémunération de sa qualité de Président du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2014 (jusqu'à la fin de son mandat le 18 novembre 2014). Il est en outre précisé qu'aucune indemnité de quelque sorte ne lui a été versée lors de la cessation de son mandat social au sein de Foncière INEA, en novembre 2014 et que la Société n'a pris aucun engagement de versement d'indemnité ou de pension en sa faveur.

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF)

Mandataires sociaux non dirigeants	Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants au sein du Conseil d'administration			
	Montants versés au titre de l'exercice 2015		Montants versés au titre de l'exercice 2014	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
SCI Résidence Cala Bianca (Jean Belmudes)	13 000 €	néant	6 000 € pour Conseil de surveillance) 1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
Serimnir SA (Éric Grabli)	13 000 €	néant	6 000 € pour Conseil de surveillance) 1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
Macif (Daniel Fruchart)	1 500 € (pour Comité d'audit) 13 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	6 000 € (pour Conseil de surveillance) 1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	13 000 €	néant	1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
MM Puccini (Guy Charlot)	13 000 €	néant	1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
Hélène Martel-Massignac	13 000 €	néant	1 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
TOTAL	79 500 €	NÉANT		24 000 €

2.2.3 COMITÉ D'AUDIT

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

	Exercice 2015	Exercice 2014
Daniel Fruchart	1 500 € (Président)	néant
Éric Grabli	néant	néant
Guy Charlot	néant	néant

2.2.4 PROPOSITION FAITE AUX ACTIONNAIRES DE VERSER DES JETONS DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (COMITÉ D'AUDIT INCLUS) AU TITRE DE L'EXERCICE 2016

Une résolution sera soumise au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale afin qu'ils autorisent le versement à titre de jetons de présence aux membres du Conseil d'administration (incluant les membres du Comité d'audit) d'un montant total de 79 500 euros.

2.2.5 OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

2.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société (comptes de l'exercice 2015)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous rendons compte, aux termes du présent rapport établi en notre qualité de Président du Conseil d'administration, des éléments cités sous l'article L. 225-37 du Code de commerce concernant notamment :

- le Code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère volontairement Foncière INEA ; la composition du Conseil d'administration et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation de ses travaux au cours de l'exercice 2015 (paragraphe 1 ci-dessous) ;
- les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Foncière INEA en détaillant notamment celles de ces procédures qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière pour les comptes sociaux et le cas échéant pour les comptes consolidés (paragraphe 2) ;
- les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales (paragraphe 3) ;
- les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux (paragraphe 4) ;
- les informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce c'est-à-dire les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (paragraphe 5).

Nous vous signalons que nous nous sommes appuyés, pour analyser et vérifier l'ensemble de nos procédures de contrôle interne et de gestion des risques, sur la recommandation AMF- Rapport des Présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques – adapté aux émetteurs valeurs moyennes – DOC 2015-01. Nous avons également pris connaissance par ailleurs du « Rapport annuel 2015 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants » mis en ligne le 9 novembre 2015.

1. Code de gouvernement d'entreprise, composition du Conseil d'administration, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2015

1.1 Code de gouvernement d'entreprise

Rappelons que la Société estime que le système de gouvernement d'entreprise mis en place en son sein lui permet de se conformer au régime de gouvernement d'entreprise édicté par le Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées révisé pour la dernière fois en novembre 2015 (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 25.1 du Code AFEP-Medef, la Société signale 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 2015 :

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ÉTÉ RETENUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

Disposition écartée	Explication
Comité de sélection ou des nominations des membres du conseil et des dirigeants mandataires sociaux	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.
Comité de rémunération	Le conseil 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 chez GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

1.2 Composition du Conseil d'administration – constat d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes au conseil de Foncière INEA – critères d'indépendance – Règlement intérieur

Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé des 8 membres ci-dessous (élus pour une durée statutaire de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos), savoir :

- Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général et Administrateur ;
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué et Administrateur ;
- Madame Hélène Martel-Massignac, Administrateur ;
- Société Macif (représentée par Monsieur Daniel Fruchart), Administrateur ;
- Société MM Puccini (représentée par Monsieur Guy Charlot), Administrateur ;
- Société Serimnir SA (représentée par Monsieur Éric Grabli), Administrateur ;
- Société Sipari (représentée par Monsieur Pierre Adier), Administrateur ;
- Société Civile Immobilière du Club Résidence Cala Bianca (représentée par Monsieur Jean Belmudès), Administrateur.

Direction générale

Monsieur Philippe Rosio a été nommé Président-Directeur général pour une durée de 3 ans (alignée sur celle de son mandat d'Administrateur) expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016). Il exerce les pouvoirs les plus étendus (sauf attributions réservées par la loi aux actionnaires ou au Conseil), dans la limite de l'objet social, pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et représente cette dernière dans ses rapports avec les tiers.

Madame Arline Gaujal-Kempler a été désignée en tant que Directeur général délégué, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée de 2017 précitée. Elle est chargée de la politique d'investissement et de la gestion du portefeuille immobilier (notamment acquisitions, cessions, locations, travaux).

Représentation féminine, nationalité, âge au sein du Conseil d'administration

La Société se conforme en matière de parité au quota de 20 % prescrit par le Code AFEP-Medef (requis depuis 2014 – quota qui sera relevé à 40 % de femmes au sein du Conseil en 2017) et respecte par conséquent le principe de représentation équilibrée femmes/hommes.

Les administrateurs, tous de nationalité française sont également tous en dessous de la limite d'âge statutaire de 75 ans, sachant que la moyenne d'âge au Conseil ressort à 60 ans.

Indépendance des membres du Conseil d'administration

- Selon le Règlement intérieur de Foncière INEA (que chaque administrateur s'engage à respecter), la Société met tout en œuvre pour que la moitié au moins de ses membres soient des administrateurs indépendants, en application du paragraphe 9.2 du Code AFEP-Medef.
- Conformément au Code AFEP-Medef, 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 9.4 du Code AFEP-Medef :
 - ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social de la Société, ni salarié ou Administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes,
 - ne pas être dirigeant mandataire social 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 de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'Administrateur,
 - ne pas être client, fournisseur, banquier :
 - 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 ayant conduit à cette appréciation explicités dans le Document de référence :

- 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.

Un lien en capital n'exclut pas nécessairement la qualification d'administrateur indépendant. Conformément au paragraphe 9.5 du Code AFEP-Medef, des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société 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). Au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil 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.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

- En conformité avec le Code AFEP-Medef et son Règlement intérieur, le Conseil d'administration, lors de sa séance du 8 février 2016 (avant la publication de son rapport annuel et comme chaque année) a débattu en séance, de la qualification « d'Administrateur indépendant » de chacun des 8 membres du Conseil au regard des critères « d'indépendance » définis ci-dessus qu'il a appréciés au cas par cas et le cas échéant pondérés, puisque le conseil peut en effet, selon la réglementation ci-dessus, estimer qu'un administrateur, bien que ne remplaçant pas les critères définis dans le Règlement intérieur, peut être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif, et réciproquement.
- À l'issue de son travail d'autoévaluation, le Conseil du 8 février 2016 a maintenu la qualification d'« indépendant » à 5 des 8 membres composant le Conseil (qui avaient été évalués comme tels au titre de l'exercice 2014 par le Conseil du 4 février 2015), savoir : Madame Hélène Martel-Massignac, Messieurs Guy Charlot (qui représente la société MM Puccini), Jean Belmudès (qui représente la société SCI du Club Résidence Cala Bianca), Éric Grabli (qui représente la société Serimnir SA) et Daniel Fruchart (qui représente la Macif).

S'agissant de Madame Hélène Martel-Massignac, celle-ci a été évaluée comme personnalité « indépendante » puisqu'elle remplit tous les critères d'indépendance (précités) du Code AFEP-Medef.

S'agissant de Monsieur Jean Belmudès, qui représente un actionnaire de la Société, il a été qualifié « d'indépendant » du fait que la société qu'il représente n'est pas un actionnaire significatif de la Société au sens du Code AFEP-Medef et n'entretient aucune relation d'affaires avec la Société ou son Groupe.

S'agissant de Messieurs Éric Grabli, Daniel Fruchart et Guy Charlot, qui sont des représentants d'actionnaires à hauteur respectivement de 11,3 %, 12,7 % et 17,5 % du capital de Foncière INEA, le Président a tout d'abord rappelé au Conseil qu'ils ont été nommés à ces fonctions pour leurs qualités professionnelles, leur haut niveau de compétences et leur implication personnelle dans la définition de la stratégie de Foncière INEA. Le Conseil, soulignant d'abord la qualité de leur travail tout au long de l'exercice 2015, s'est ensuite (en conformité de l'article 9.5 précité), interrogé sur le degré d'indépendance de ces derniers au regard des critères d'indépendance définis par le Code précité (qu'il a rappelés), en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Après examen et débats à ce sujet, le Conseil a constaté qu'il n'y avait « autour de ces trois membres » pas d'autre relation que celle « d'actionnaire », qu'il n'y avait pas de relations d'affaires ou d'autre lien et que cette seule relation d'actionnaire n'avait pas donné lieu pour autant, au cours de 2015, à des faits ou des interventions de la part de ces administrateurs de nature à occasionner des situations de conflit d'intérêt ou de risques de conflit d'intérêt avec la Société. Aucune déclaration n'a été émise de leur côté par les membres précités relative à une situation laissant (ou pouvant laisser) apparaître en 2015 un conflit entre l'intérêt social et l'intérêt de l'actionnaire que chacun représentait.

Le Conseil en a conclu que ces trois administrateurs, bien que représentants d'actionnaires à plus de 10 %, remplissaient les critères d'indépendance en exerçant leur pouvoir de décision en aucun cas pour l'intérêt de l'actionnaire qu'ils représentaient contre celui de la Société et a donc maintenu la mention « d'administrateur indépendant » (qui leur avait été conférée au titre de l'exercice 2014).

Enfin, le Conseil, examinant la situation de Monsieur Philippe Rosio, de Madame Arline Gaujal-Kempler et de Monsieur Pierre Adier (représentant la Société Sipari) a considéré qu'ils ne pouvaient pas être qualifiés d'administrateur indépendant du fait :

- pour les deux premiers de leur qualité d'une part de « dirigeant mandataire social de la Société au cours des 5 années précédentes » et d'autre part de mandataires (et actionnaires via leurs sociétés patrimoniales) de la société GEST qui est un fournisseur (contrat de prestations de services) significatif de Foncière Inéa ;
- pour le troisième de sa qualité de « banquier significatif de la Société et de son Groupe ».

Absence de salarié – réglementation anti-cumul des mandats sociaux

Rappelons que :

- 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 ; par ailleurs, aucun administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- le nombre et la nature des mandats sociaux exercés par les membres du Conseil d'administration ainsi que leur expertise en matière de gestion et les tableaux préconisés par l'AMF sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux, dirigeants ou non dirigeants, sont mentionnés dans le rapport de gestion du Conseil (incorporé dans le Document de référence concernant l'exercice 2015 aux paragraphes 2.2.1 à 2.2.4 inclus auxquels il est fait renvoi exprès) ;
- les administrateurs s'engagent aux termes du Règlement intérieur de la Société à respecter les règles limitant les cumuls de mandats visées aux dispositions de l'article L. 2 25-12 du Code de commerce ;
- les dirigeants mandataires sociaux respectent la recommandation de l'article 19 du Code AFEP-Medef sur le plafond des mandats d'administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au groupe ;
- des membres du Conseil d'administration de Foncière INEA (Macif, MM Puccini et Serimnir SA) détiennent chacun plus de 5 % des actions composant le capital social.

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 aucun lien familial entre les membres du Conseil et aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée contre eux au cours des cinq dernières années (et actuellement).

Aucun des membres :

- n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

- 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

Le Règlement intérieur mis en place au sein de la Société (décrit ci-dessous) oblige le membre du conseil qui se trouverait 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, à suivre des règles spécifiques tendant à prévenir ou gérer pareille situation. Il lui appartient ainsi :

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

Foncière INEA déclare n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, par aucun des membres du conseil, au cours de l'exercice 2015.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société :

- de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du comité spécialisé (Comité d'audit) et la Direction générale de Foncière INEA ;
- par ailleurs, la Société n'a accordé (en 2015) et n'accorde aucun prêt à ces derniers ;
- elle n'a conclu aucun arrangement ou accord avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration aurait ou a été sélectionné en tant que tel.

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

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur, qui s'impose à tous les Administrateurs (aussi bien aux représentants permanents des personnes morales Administrateurs qu'aux Administrateurs personnes physiques), précise les modalités de fonctionnement du Conseil et du Comité d'audit (en complément des règles légales, réglementaires et statutaires), en prévoyant notamment la participation aux réunions du conseil par visioconférence ou télécommunication et contient un ensemble de règles, principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise, à destination de chacun des membres du Conseil (dont les process à suivre en matière de conflits d'intérêts).

Cet outil favorise la qualité du travail du Conseil dans un souci constant de l'éthique et de l'efficacité.

1.3 Fréquence des réunions du Conseil d'administration

En conformité avec la onzième recommandation du Code AFEP-Medef, précisons que le conseil a tenu séance sept fois en 2015 (toutes les décisions soumises au vote des administrateurs lors de ces réunions ont été valablement prises), à savoir :

- **réunion du 4 février 2015** (avec 7 membres présents sur 8 et en présence des Commissaires aux comptes) sur l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du Conseil ; résultats de l'exercice 2014 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes) et proposition de dividende ; arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; approbation du rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne (exercice 2014) ; revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ; examen annuel des conventions réglementées ; questions diverses (adoption du Règlement intérieur, répartition des jetons de présence pour les exercices 2014 et 2015 et point sur le Document de référence relatif à l'exercice 2014) ;
- **réunion du 24 mars 2015** (avec 7 membres présents sur 8) sur l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du Conseil ; réponses à des questions soulevées ; revue du portefeuille et stratégie ;
- **réunion du 29 mai 2015** (avec 8 membres présents ou représentés sur 8) relative à l'ordre du jour suivant : fixation (sur délégation de pouvoirs de l'Assemblée) du prix d'émission de l'action nouvelle de Foncière Inéa à émettre sur exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions de la Société, sous réserve du vote favorable par l'Assemblée du 29 mai 2015 des 3^e et 4^e résolutions soumises à ses suffrages concernant le dividende à verser et son paiement en numéraire ou en actions ; recommandations du Conseil dans l'hypothèse d'amendements (réclamés par des actionnaires) à apporter à des résolutions figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 29 mai 2015 ;
- **réunion du 23 juin 2015** (avec 7 membres présents ou représentés sur 8) relative à l'ordre du jour suivant : approbation des procès-verbaux des deux dernières réunions ; décision à prendre relative à une augmentation du capital dans l'hypothèse où des actionnaires auraient opté pour le paiement du dividende en actions nouvelles (sur délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 29 mai 2015) par voie de création d'actions nouvelles au profit desdits actionnaires ; décision à prendre relative à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital précitée si elle a lieu et mise à jour corrélative de l'article 6 des statuts ; activité du semestre ; prévisions de résultats 2015 ; point d'étape sur les investissements en cours ; questions diverses ;

- **réunion du 8 septembre 2015** (avec le Conseil au complet et en présence des Commissaires aux comptes) pour statuer sur l'ordre du jour suivant : approbation du procès-verbal de la dernière réunion du Conseil ; présentation des résultats du 1^{er} semestre 2015 et arrêté des comptes semestriels, compte rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes, point sur la dette et questions diverses ;
- **réunion du 13 octobre 2015** (avec 7 membres présents sur 8) pour statuer sur l'ordre du jour suivant : approbation du dernier procès-verbal du Conseil et point sur les investissements ;
- **réunion du 8 décembre 2015** (avec les 8 membres du Conseil présents ou représentés) afin de statuer sur l'approbation du procès-verbal de la dernière réunion du Conseil ; un point d'étape sur les investissements et les prévisions de résultat à 4 ans, un projet de filialisation des parcs d'activités.

1.4 Règles de répartition des jetons de présence et montants individuels des jetons de présence – Critères d'attribution

L'Assemblée générale du 29 mai 2015 a autorisé l'attribution de jetons de présence (au titre de l'exercice 2015) aux membres du conseil (incluant le Comité d'audit) pour un montant total de 79 500 euros qui a été réparti de manière égale entre les administrateurs compte tenu de leur contribution personnelle aux travaux du conseil et du développement et des performances de la Société. Il est précisé que le Président du Comité d'audit Monsieur Daniel Fruchart qui est aussi membre du Conseil d'administration (*via* la Macif) perçoit du fait de sa double charge un montant global de jetons plus important : 14 500 euros au total contre 13 000 euros pour chacun des autres administrateurs, à l'exception du Président et du Directeur général délégué qui n'ont touché aucun jeton de présence, à leur demande, au titre de l'exercice 2015 (comme les années précédentes), du chef de leur mandat social assuré au sein du Conseil d'administration. Ces informations sont fournies dans le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration (incorporé dans le Document de référence/exercice 2015 au paragraphe 2.2.2 page 45 de celui-ci auquel il est fait renvoi exprès).

1.5 Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

Les dates des réunions du Conseil sont annoncées aux termes d'un calendrier annuel diffusé en début d'année aux membres du Conseil. Il tient compte des demandes de ces derniers de manière à ce que les effectifs soient dans la mesure du possible « au complet » pour chaque séance programmée.

La date de chaque séance est rappelée lors de la séance la précédent et le cas échéant revue si elle ne convient pas aux membres. Si un administrateur ne peut exceptionnellement pas assister au conseil, il s'efforce de renvoyer son pouvoir à la Société pour prendre part au vote des décisions par représentation.

Les membres du conseil reçoivent avec suffisamment d'avance les convocations aux réunions ainsi que tous les documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Ils peuvent ainsi faire un premier travail d'analyse avant la tenue de chaque séance et disposent des éléments utiles à leur prise de décision. Le cas échéant, sur simple demande adressée au Président, ils ont accès à toute information complémentaire qu'ils estiment importante pour étayer leur connaissance de tel dossier avant traitement de telle question et peuvent rencontrer le Président qui se tient en permanence à leur disposition.

1.6 Comité d'audit

1.6.1 Mission du Comité d'audit

Rappelons que le Comité d'audit (qui est le « comité spécialisé » défini par l'article L. 823-19 du Code de commerce) a pour mission, au sein de Foncière INEA :

- d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières ainsi que le suivi :
 - a) du processus d'élaboration de l'information financière,
 - b) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
 - c) du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes,
 - d) de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- d'émettre à destination du conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale ;
- de rendre compte régulièrement au conseil de l'exercice de ses missions en l'informant sans délai de toute difficulté rencontrée.

1.6.2 Composition du Comité d'audit

Il est composé des trois membres suivants, nommés par le Conseil d'administration en date du 18 novembre 2014, pour la durée (renouvelable) de leur mandat d'Administrateur (soit une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos) :

- Monsieur Daniel Fruchart – Président ;
- Monsieur Éric Grabi ;
- Monsieur Guy Charlot.

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

En conformité avec le Code AFEP-Medef, le Comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social ; tous ses membres ont une compétence financière ou comptable et la part des Administrateurs indépendants (Messieurs Daniel Fruchart, Guy Charlot et Éric Grabli) est de 100 % (alors que le minimum requis par le code est de deux tiers).

1.6.3 Rémunération du Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation une rémunération spécifique (mentionnée dans le rapport de gestion du Conseil d'administration incorporé dans le Document de référence/exercice 2015 au paragraphe 2.2.3 page 46 auquel il est fait renvoi exprès). Celle-ci est prélevée sur les jetons de présence destinés aux membres du Conseil d'administration dont la répartition incombe au Conseil. Seul le Président du Comité a perçu des jetons de présence en 2015 pour un montant de 1 500 euros.

1.6.4 Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2015

Le Comité d'audit, comme chaque année, a siégé deux fois en 2015, à chaque fois antérieurement à la tenue des deux conseils appelés à statuer l'un sur les comptes annuels de l'exercice 2014, l'autre sur les comptes semestriels de l'exercice 2015. Il a ainsi pu transmettre ses remarques au Conseil au titre de chaque période concernée. Il a statué le 4 février 2015 en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes et le 7 septembre 2015 en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes.

Rappelons que les recommandations et avis du Comité d'audit sont systématiquement diffusés verbalement par son Président au conseil (la synthèse de ses travaux se trouve dans les procès-verbaux du Conseil d'administration du 4 février et 7 septembre 2015).

Lors de sa séance du 4 février 2015, le Comité d'audit a examiné la plaquette des comptes de l'exercice 2014 (présentation synthétique des comptes de résultats et ratios analytiques ; bilan consolidé et situation financière, périmètre de consolidation). Il a pris connaissance des événements marquants de l'exercice 2014 (notamment acquisitions, montant de la dette, arbitrages concernant les actifs à céder) en invitant le Président du Conseil à fournir toutes explications complémentaires sur les points analysés. Parmi les sujets évoqués lors de cette réunion, quelques-uns ont fait l'objet d'une attention particulière (analyse des expertises immobilières ; modification de la présentation du compte de résultat consolidé ; examen des engagements hors bilan ; appréciation du contenu du Document de référence 2014). Le Comité a indiqué qu'il poursuivra l'examen du processus de l'élaboration de l'information financière et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne.

Les Commissaires aux comptes avec lesquels le Comité d'audit s'est entretenu ont indiqué que leurs travaux étaient en passe d'être achevés et qu'ils n'avaient pas d'observation majeure à formuler sur les comptes.

Lors de sa séance du 7 septembre 2015, le Comité d'audit a pris connaissance des comptes semestriels au 30 juin 2015 (présentation synthétique des états financiers au 30 juin 2015) en se les faisant commenter par le Président du Conseil. Le Comité s'est particulièrement arrêté sur le sujet des expertises immobilières et a indiqué que sa demande de rencontrer les experts une fois par an (afin que ceux-ci justifient en séance le niveau des évaluations et leur évolution d'une année sur l'autre) avait été prise en compte (une réunion ayant eu lieu en amont de l'arrêté entre les experts et les Commissaires aux comptes). Il a salué cette initiative qui sera reconduite chaque semestre.

Le Comité d'audit a par ailleurs analysé les méthodes de valorisation utilisées par les experts et vérifié qu'elles étaient bien constantes d'un arrêté à l'autre. Il s'est interrogé sur la rotation des experts au fil du temps (même s'il n'y a pas d'obligation réglementaire en la matière). Il a souligné l'application à caractère obligatoire d'une nouvelle norme comptable (IFRIC 21), la stabilité des honoraires GEST et l'amélioration du processus d'élaboration de l'information financière (notamment par l'organisation de la réunion avec les experts immobiliers).

Enfin, il a posé le principe d'une publication des comptes semestriels à une date plus proche de la fin du semestre (fin juillet au lieu de début septembre).

Notons que les Commissaires aux comptes ont annoncé qu'ils émettaient une conclusion sans réserve sur les comptes semestriels du 30 juin 2015 (sauf observation technique de l'application de la nouvelle norme IFRIC 21).

1.8 Évaluation annuelle du conseil et du Comité d'audit

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 8 février 2016, en application des recommandations AMF et de l'article 4.2 du Règlement intérieur de la Société, a consacré un point spécifique de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement et a procédé à son autoévaluation en faisant la revue de sa composition, de son organisation et de la façon dont les questions importantes étaient préparées et débattues.

Le Président a rappelé au Conseil que celui-ci, de constitution récente, avait été mis en place, à la suite du système dualiste Directoire/Conseil de surveillance, afin de simplifier la gouvernance de la Société et de la rendre plus efficace et réactive. Le Conseil a estimé que les administrateurs étaient informés suffisamment tôt de la tenue des réunions et recevaient avant chaque séance tous documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission, leur permettant ainsi de faire un premier travail préparatoire concernant les différents points mis à l'ordre du jour du Conseil. Chaque administrateur a été invité à faire part de ses observations sur le fonctionnement du Conseil. À la suite d'échanges à ce sujet, le Conseil a été perçu comme satisfaisant compte tenu de son effectif réduit à 8 personnes, de l'efficacité de ses réunions (il a été jugé que les questions importantes étaient correctement préparées et débattues ; que les interventions étaient nombreuses ; que les prises de décisions s'avéraient rapides et pertinentes) et de la totale implication des administrateurs dans la définition de la stratégie.

Le Conseil après avoir procédé à son autoévaluation a considéré à l'unanimité qu'il était en mesure de répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la Société et que l'expérience et le bon niveau de compétences de chacun profitait à la Société et à ses dirigeants. La simplification de la gouvernance issue de la formule moniste (un Conseil d'administration) est avérée.

S'agissant de la composition et du fonctionnement du Comité d'audit, celui-ci a fait l'objet d'une auto-évaluation lors de la séance du Conseil précitée.

Il a été rappelé que ses trois membres (Daniel Fruchart, Guy Charlot et Éric Grabli) avaient tous une compétence financière ou comptable et qu'ils étaient tous les trois « indépendants ».

Interrogeant les membres du Comité d'audit sur les investigations qu'ils avaient menées pour suivre les questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et être informés de toute éventuelle difficulté rencontrée, ces derniers ont répondu qu'ils avaient reçu toutes informations utiles et qu'ils avaient pu avoir en temps voulu les débats qu'ils souhaitaient avoir entre eux et rencontrer les différents intervenants qu'ils voulaient entendre (dont les Commissaires aux comptes).

Après différents échanges de vues, le Conseil, à l'unanimité de ses membres, a estimé que le Comité d'audit, du fait de son excellent niveau de compétences financières ou comptables et de ses actions de contrôle et de suivi, menées tout au long de l'année, apportait un éclairage précis et de qualité au Conseil.

Le Conseil a tiré profit des avis du comité pour préparer ses délibérations et apprécier l'efficacité de ses systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques poursuivies par Foncière INEA au cours de l'exercice 2015

2.1 Objectifs des procédures de gestion des risques et de contrôle interne

Consciente du fait que les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne sont complémentaires et participent ensemble à l'optimisation de la « sécurisation » de ses actifs (et donc de sa valeur), Foncière INEA a assuré un suivi régulier, tout au long de l'année 2015 de ses procédures de contrôle interne en poursuivant avec constance ses précédents objectifs :

- faire en sorte que ses pratiques et activités soient, à tous niveaux, respectueuses des statuts de la Société, des lois, réglementations, normes professionnelles qui lui sont applicables et qu'elles correspondent aux instructions et orientations fixées par les organes sociaux ;
- s'assurer en conséquence de la fiabilité tant des informations diffusées et utilisées en interne que du bon cheminement de celles-ci entre les différents acteurs de la Société, en vérifiant en outre que les éléments communiqués au marché et les données comptables publiées en externe reflètent avec sincérité (et pour sa meilleure crédibilité) l'activité et la situation de la Société ;
- sécuriser ses activités et son patrimoine et par extension « sa valeur » en veillant à ce que ses actifs et ses ressources fassent l'objet d'une efficiente utilisation dans le but permanent de leur sauvegarde et de leur valorisation d'une part, et en renforçant le mieux possible son contrôle interne comptable et financier de manière à être à même de prévenir et détecter les fraudes et les irrégularités comptables et financières, d'autre part.

La Société, qui a maintenu en 2015 son niveau de maîtrise globale et raisonnable des risques propres à ses métiers, n'a déploré aucune fraude ou irrégularité comptable à ce jour. Elle rappelle cependant (comme le souligne le cadre de référence de l'AMF) que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue la réalisation des objectifs susvisés et l'élimination définitive, de tous risques.

2.2 Organisation des procédures de gestion des risques et de contrôle interne

Méthodologie

En application de la recommandation AMF dite « Rapport des Présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques – adapté aux émetteurs valeurs moyennes » – DOC 2015-01, Foncière INEA déclare s'être appuyée, pour la rédaction du rapport du Président sur le contrôle interne concernant l'exercice 2015, sur le cadre de référence « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites/Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne », mis en ligne par l'AMF le 22 juillet 2010 qui édite une liste des principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne (en sa deuxième partie) et deux questionnaires (en sa troisième partie). Il est rappelé que ce document permet à la Société de mener à bien son analyse du fonctionnement de ses processus internes de contrôle et de gestion des risques (« en pointant » les questions mentionnées dans le Guide susceptibles de s'appliquer à son contexte, au regard de la spécificité de ses activités et de ses propres rouages dans son organisation et en les rapprochant de ses propres pratiques). Dans cet audit, elle n'a pas décelé d'anomalie quant à ses process.

À l'occasion des sept processus clés rythmant l'activité de la Société (acquisition d'un nouvel actif, le cas échéant réalisation de travaux, livraison, commercialisation, gestion locative, financement et désinvestissement), les procédures de vérifications (ci-dessous résumées), permettant d'identifier, surveiller, analyser et gérer de manière appropriée les risques significatifs recensés (opérationnels, financiers ou de conformité), le dispositif de contrôle mis en place a permis de vérifier qu'il y avait bien :

- une correspondance des projets envisagés et réalisés avec la sauvegarde et/ou à l'amélioration des actifs et du patrimoine de la Société ;
- une conformité des opérations attachées aux processus d'investissements (acquisition de biens immobiliers/travaux à réaliser sur actifs sociaux) avec les orientations/instructions fixées par les organes sociaux, avec les lois et règlements et le cas échéant avec les *flow-chart* le cas échéant mises en place) ;
- une participation efficace des différentes parties prenantes (chacune à leur niveau) à la revue, à l'analyse, à la surveillance et au suivi de la gestion des risques et du contrôle interne ;

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

- une mobilisation de tous les collaborateurs du contrôle interne et de la gestion des risques autour d'une vision commune des principaux risques ;
- une collecte d'informations pertinentes et fiables et une transmission de l'information à tous les acteurs concernés par celle-ci, permettant ainsi à chacun d'exercer ses attributions valablement dans le prolongement des ordres donnés ;
- un contrôle en interne de la fiabilité des documents à diffuser en externe et contrôle de leur diffusion.

Acteurs

Au quotidien, c'est le Conseil d'administration qui définit les dispositifs les mieux adaptés à la taille et à l'activité de la Société, en veillant à ce que les risques majeurs identifiés soient adossés aux stratégies et objectifs de la Société et soient pris en compte dans la gestion de la Société.

Il est accompagné dans ce travail par la société GEST SAS laquelle, dans le cadre de sa mission d'*asset manager*, a un rôle important puisqu'elle veille à ce que tous les différents prestataires de Foncière INEA soient vraiment impliqués dans la même volonté de gérer, surveiller et défendre les biens de la Société et la valeur de son patrimoine. GEST a soin d'identifier tout risque potentiel pour mettre en place le cas échéant toute mesure corrective. Cette motivation entre tous les intervenants ne peut exister que grâce aux liens de confiance tissés par l'*asset manager* avec ces derniers.

Rappelons que GEST assiste la Société Foncière INEA dans sa stratégie d'acquisition/désinvestissement et dans sa gestion et propose à cette fin au Conseil d'administration :

- une stratégie patrimoniale d'acquisition d'actifs immobiliers conjuguée à une politique de désinvestissement ainsi qu'une stratégie en matière locative ;
- une assistance dans la recherche, la mise en place, la gestion et le suivi des financements nécessaires à la réalisation de ses investissements ;
- une présentation des diverses études qu'elle mène sur les dossiers stratégiques précités.

Parallèlement, le Conseil est destinataire d'un ensemble de documents établis et présentés par GEST notamment des états trimestriels sous forme de tableaux de bord sur le patrimoine immobilier (état descriptif, acquisitions/cessions, locations et travaux) et sur l'endettement financier de la Société (état, propositions d'optimisations possibles, négociations en cours, trésorerie).

GEST, qui assure en outre un suivi analytique des états comptables et des états prévisionnels, rend compte (sur une base trimestrielle) au Comité d'audit et au Conseil d'administration de l'ensemble de ces informations qu'elle leur présente sous la forme de rapports (condensés ou détaillés).

Enfin, GEST, dans le cadre de sa gestion du patrimoine immobilier détenu (en direct) par Foncière INEA, sélectionne, pilote et supervise l'ensemble des prestataires externes ci-dessous mentionnés qui sont en charge au quotidien des biens immobiliers ; elle tient informée la Société avec promptitude de tout événement dont elle a connaissance susceptible d'avoir un impact négatif (comme positif d'ailleurs) sur la Société, ses biens immobiliers, son développement, sa stratégie.

Notons que Foncière INEA ne possède aucun moyen tant humain que matériel de nature à assurer sa gestion. C'est GEST qui lui fournit de manière exclusive ces moyens notamment en étudiant, proposant et prenant part à toutes les décisions et opérations importantes de Foncière INEA (telles celles liées aux investissements immobiliers stratégiques, à la politique locative, aux opérations de croissance externe, prises de participations, création et développement de nouvelles activités, communication et recherche d'investisseurs financiers). GEST s'assure par ailleurs de la mise en œuvre effective de ses décisions et coordonne les actions résultant de sa mission d'animation.

GEST alerte, préconise et informe le Conseil de tout événement prépondérant concernant les orientations stratégiques de la Société et leurs conséquences opérationnelles ; les partenariats avec des tiers ; la définition des axes de développement futurs, la politique d'investissements immobiliers.

Cette intervention de GEST (en tout état de cause subordonnée aux règles de gouvernances applicables à Foncière INEA) et sa participation active à la conduite des affaires générales de la société, lui confèrent un rôle d'animateur exclusif au sein de la Société.

Foncière INEA en tire parti du fait que GEST fait jouer toutes les synergies en termes de communication de nature à renforcer l'image de Foncière INEA, soutenir sa croissance, optimiser les services rendus et favoriser son développement.

Par ailleurs, le Conseil d'administration travaille en étroite collaboration avec le Comité d'audit qui est un vecteur important dans le processus de gestion des risques et de contrôle interne. Ce dernier reçoit du conseil toutes les pièces et informations nécessaires à ses investigations, effectue les audits qui lui semblent opportuns, et examine des travaux du conseil sur l'identification et l'analyse des risques, en faisant le lien avec les informations publiées sur lesdits risques. Il s'assure que les préconisations qu'il a pu faire précédemment ont été prises en compte et adressee au conseil, à l'issue de son travail d'audit et de contrôle, ses recommandations, en ne manquant pas de signaler tout point d'alerte détecté.

« Les gestionnaire d'immeubles » qui sont des professionnels de l'immobilier, sélectionnés par la Société pour leurs compétences, leur rigueur et leur savoir-faire, sont mandatés pour administrer et effectuer la surveillance générale des immeubles d'INEA.

Ils occupent de ce fait une place importante dans le processus de contrôle en effectuant :

- la tenue de la comptabilité des recettes et dépenses relatives à la gestion des immeubles, selon la réglementation comptable en vigueur en France ;
- la gestion locative (quittancement, recouvrement des loyers et des charges locatives, appels, relances et enregistrement des règlements) et la gestion technique (notamment la réalisation d'éventuels travaux, l'entretien et la rénovation du patrimoine), selon les normes réglementaires applicables à leur profession (dont ils doivent assurer un suivi permanent).

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

Ils rendent compte à l'*asset manager* de tous les aspects du mandat qui leur a été confié, l'informant, dans les délais utiles, de toute difficulté rencontrée, problème à régler, travaux et réparations à effectuer sur les biens en portefeuille, vacance à combler. L'*asset manager* restitue à son tour immédiatement à Foncière INEA toutes ces éléments.

Enfin, citons les experts, auxquels ont été confiées les missions de collecter (auprès des locataires et gestionnaires des biens immobiliers) les différents indicateurs chiffrés et les données (au titre des paramètres la concernant) liés aux questions du développement durable et de l'environnement. Ils se placent dans la perspective d'un suivi et d'un reporting continu de l'impact des activités de Foncière INEA sur l'environnement, dans le but de déterminer les mesures correctives à apporter pour prévenir la Société des risques éventuellement détectés.

Rappelons par ailleurs que pour les investissements de Foncière INEA dans le capital de la SPPICAV Bagan Immo Régions, administrée par une société de gestion de portefeuille, cette dernière comporte en ses rangs un Responsable de la conformité et du Contrôle interne.

Sur le plan de l'enregistrement comptable des flux attachés aux opérations de la Société, celui-ci est effectué par un expert-comptable indépendant qui se fait fort avec son équipe dédiée à INEA de saisir les données telles qu'elles sont transmises par Foncière INEA et d'opérer les traitements comptables dans le respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur.

Enfin, les Commissaires aux comptes, sans être partie prenante dans ces dispositifs, mettent en œuvre dans des délais satisfaisants et en tous cas préalables à la communication au marché des résultats et des comptes, leurs diligences ci-dessous énumérées destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Dans ce cadre :

- ils prennent connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- ils prennent connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ils déterminent si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière qui auraient pu être relevées dans le cadre de leur mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président ;
- ils présentent enfin leurs observations sur le rapport du Président (s'agissant des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière) et fournissent une attestation sur l'établissement des autres informations requises par la loi.

2.3 Recensement et dispositif de gestion des risques

Pour 2015, Foncière INEA a recensé et identifié avec les différents acteurs susvisés du contrôle interne les risques les plus significatifs que la Société a rencontrés, rencontre ou pourrait rencontrer, susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

Elle a analysé l'occurrence de chaque risque recensé et a estimé (en parallèle) son niveau (estimé) de maîtrise de celui-ci en cas de survenance du risque (compte tenu le cas échéant de ses expériences passées). C'est ainsi qu'elle a pu faire une déclaration concernant les risques qui étaient significatifs pour elle, dans le rapport de gestion du Conseil d'administration (incorporé dans le Document de référence/exercice 2015 au paragraphe 1.8 « Facteurs de risques » page 35 auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'amples informations), en recensant les risques suivants :

Risques opérationnels et environnementaux (cf. pages 35 et 36 du Document de référence)

- risques liés à l'environnement économique ;
- risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de Foncière INEA et à la politique d'acquisition de la Société ;
- risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier ;
- risques liés aux contrats de prestations de services conclus avec les sociétés GEST et Bagan AM ;
- risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers.

Risques réglementaires, juridiques et fiscaux – Risques liés aux litiges (cf. pages 36 et 37 du Document de référence)

- risques liés à la réglementation immobilière et risques liés aux évolutions dans le domaine du Développement durable ;
- risques liés à la réglementation des baux commerciaux ;
- risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC ;
- risques liés à la détention du capital de Foncière INEA ;
- litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage.

Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA (cf. page 37 du Document de référence)

- risques de marché ;
- risques de crédit ;
- risques de liquidité (plus renvoi à la note 14 des notes annexes aux comptes consolidés page 98 du Document de référence) ;
- risques de taux d'intérêts.

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT

Grâce au fonctionnement efficient de son processus d'identification des risques, à l'organisation qu'elle a dédiée à cette recherche et à la gestion efficace du « risque » en général, la Société ne déplore aucun dommage à ce titre, pour l'exercice 2015, susceptible de rejaillir sur sa situation financière et sur ses comptes. Le cas échéant en cas contraire, il serait fait appel aux couvertures des risques assurées au titre des diverses polices d'assurances contractées par INEA (cf. paragraphe 1.8.4 « Assurances et couverture des risques » du rapport de gestion du Conseil d'administration incorporé dans le Document de référence/exercice 2015 page 38 auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'amples informations).

2.4 Élaboration et traitement du contrôle interne comptable et financier

Le cabinet d'expertise comptable (externe à la Société) en charge de l'édition des comptes sociaux et consolidés annuels de Foncière INEA travaille en étroite liaison avec les organes dirigeants, les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit. Il veille au suivi des normes comptables (à leur évolution éventuelle) et aux recommandations AMF en la matière afin de respecter et appliquer l'ensemble des réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

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

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

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

La société GEST prépare et met en place, pour Foncière INEA, des états financiers prévisionnels (permettant notamment de contrôler l'information comptable produite par les services externes), des états sur l'activité (trimestriels) et sur la trésorerie (mensuels), fournissant des informations sur les principaux indicateurs clés tels qu'activité commerciale, prévisions de trésorerie, engagements hors bilan, et des états de suivi sur les thématiques ci-dessous, ce qui assure un traitement efficace du contrôle interne comptable et financier chez INEA, savoir :

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

Foncière INEA établit en outre un budget révisé pour l'année en cours (un budget initial pour l'année suivante étant établi avant la clôture de l'exercice en cours) et fait un point (dans le cadre du processus budgétaire) sur les problèmes et décisions prioritaires concernant son activité et ses perspectives, ses besoins d'investissements, les contentieux éventuels auxquels elle est partie, etc.

Elle s'appuie pour ce faire sur des logiciels de gestion de dette et de modélisation du patrimoine.

Lors du processus de certification des comptes, les Commissaires aux comptes de Foncière INEA (qui appartiennent à des cabinets d'audit de premier plan, ce qui constitue une garantie supplémentaire dans la surveillance du processus comptable de la Société) peuvent identifier au cours de l'exercice la survenance de risques significatifs et/ou de faiblesses majeures de contrôle interne pouvant avoir une incidence significative sur l'information comptable et financière et donner des axes d'amélioration.

Ayant pris connaissance :

- d'une part, des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le présent rapport au titre de l'exercice 2015 ainsi que de la documentation existante ;
- d'autre part, des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ; les Commissaires aux comptes n'ont formulé aucune observation particulière à ce sujet.

Le Comité d'audit qui est un acteur clé du contrôle analyse à son tour le contrôle interne comptable et financier de la Société en s'appuyant à cette fin sur les deux questionnaires de l'AMF précités. Ces outils lui permettent de nourrir sa réflexion et ses questionnements et d'orienter ses divers contrôles autour des thématiques essentielles en matière de contrôle interne et de gestion des risques, compte tenu de la structure et des activités de la Société.

Il reçoit tous les documents et informations nécessaires pour effectuer ses travaux préparatoires à ses deux réunions annuelles. Lors de ses réunions de février et de septembre 2015, il a pu vérifier (comme chaque année) :

- le bon accès des Commissaires aux comptes à l'ensemble des informations nécessaires pour accomplir leurs diligences dans les délais voulus ;
- la fiabilité des rouages d'informations pour garantir la sincérité, la disponibilité et la pertinence de l'information comptable et financière et notamment concernant les communiqués de presse destinés aux analystes financiers, investisseurs, etc. à l'occasion de la publication des comptes annuels et semestriels.

2.5 Contrôle interne applicable aux filiales

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

2.6 Diligences, mises en œuvre et appréciation du dispositif de contrôle interne

Le présent rapport a été finalisé après des entretiens avec les Commissaires aux comptes et le Comité d'audit et compte tenu d'un débat entre les membres du Conseil d'administration lors de sa séance du 8 février 2016.

3. Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales

Rappelons, en conformité de l'article L. 225-37 du Code de commerce, que les modalités de participation des actionnaires de Foncière INEA aux Assemblées générales de la Société sont instituées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ainsi que par les articles 36 et 37 des statuts de Foncière INEA.

L'article 15 des statuts de Foncière INEA prévoit (en conformité de la loi) un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L. 225-123 du Code de commerce.

Ce droit de vote double est plafonné à 20 % pour un même actionnaire (sous certaines conditions fixées à l'article 15 précité).

4. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux (non dirigeants) perçoivent pour seule rémunération des jetons de présence soumis au vote des actionnaires et répartis ensuite selon les précisions visées au paragraphe 1.4 ci-dessus du présent rapport du Président.

Les mandataires sociaux dirigeants (Président du Conseil d'administration et Directeur général délégué) n'ont perçu et ne perçoivent (à leur demande) aucune rémunération de quelque sorte que ce soit de Foncière INEA (étant rémunérés par la société GEST SAS au sein de laquelle ils exercent chacun un mandat social), aucun jeton de présence, aucun avantage en nature ou indemnité (liée au départ à la retraite), aucune action de performance ou option.

Aucun engagement n'a été conclu à leur bénéfice par Foncière INEA.

5. Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les informations concernant la structure du capital sont présentées dans le rapport de gestion du Conseil d'administration (incorporé dans le Document de référence) aux paragraphes 6.2.1 et 6.2.2. page 132 auxquels il est fait renvoi exprès pour plus d'amples informations.

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière INEA sont présentés dans le même rapport au paragraphe 6.2.7. page 137.

Conclusion

Si la Société n'a pour l'heure jamais eu à déplorer d'incident imputable à un manquement dans ses dispositifs de contrôle interne, elle n'entend pas pour autant relâcher son attention dans l'organisation de ses procédures qu'elle continuera à examiner et à déployer à tous les niveaux, « le contrôle de ses risques » faisant partie de « ses fondamentaux ». Elle s'assurera que cette démarche « volontariste » de surveillance permanente et d'amélioration continue de ses procédures de contrôle interne et de gestion des risques est également la préoccupation de toutes les équipes (prestataires et collaborateurs) œuvrant pour Foncière INEA.

Le développement durable des activités de la Société, de ses actifs et donc de sa « valeur » dépendent – entre autres – du bon fonctionnement de son système de prévention, d'alerte et de maîtrise de ses risques.

Précisons que le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration du 8 février 2016 et fait l'objet de la publicité (selon les modalités de l'article 221-3 et 222-9 du Règlement général de l'AMF) visée par les dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Le Président du Conseil d'administration

Philippe Rosio

2.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE INEA

Foncière INEA

7 Rue du Fosse blanc
92230 Gennevilliers

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Foncière INEA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 29 mars 2016

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé

KPMG Audit

Département de KPMG SA

Isabelle Goalec
Associée

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE	60	3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS RFA	65
3.2 INVESTISSEMENTS	60	3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	65
3.2.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices	60	3.7.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	65
3.2.2 Investissements en cours de réalisation	61	3.7.2 Politique de distribution de dividendes	66
3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS RFA	61	3.7.3 Proposition d'affectation du résultat	66
3.3.1 Bilan	61	3.7.4 Proposition offerte aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions	67
3.3.2 Compte de résultat	62	3.7.5 Quitus aux mandataires sociaux	67
3.3.3 Engagements hors bilan	62		
3.3.4 Analyses	62		
3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX RFA	64	3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES	68
3.4.1 Bilan	64	3.8.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	68
3.4.2 Compte de résultat	64	3.8.2 Perspectives	68
3.4.3 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	64	3.8.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	68
3.4.4 Activités en matière de recherche et développement	64		

3.1 ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2015, le patrimoine et les engagements immobiliers du groupe Foncière INEA (correspondant au patrimoine livré et en cours de livraison), ressortent en valeur d'expertise (droits compris) à 489 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à la date d'introduction en Bourse de la Société (novembre 2006).

À la même date, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 28 858 milliers d'euros (comptes consolidés) contre 28 173 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Le patrimoine constitué au 31 décembre 2015 représente des recettes locatives potentielles de 34,1 millions d'euros sur une base annualisée.

3.2 INVESTISSEMENTS

3.2.1 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 d'immeubles. Ainsi :

- 11 immeubles pour 16 942 m² nouveaux en 2013 ;
- 1 immeuble pour 890 m² nouveaux en 2014 ;
- 2 immeubles pour 10 738 m² en 2015.

Les immeubles acquis en 2013 et 2014 sont décrits dans les documents de référence respectifs à ces deux exercices.

Pour l'année 2015, les acquisitions et livraisons ont porté sur les actifs suivants :

- un immeuble de bureaux de 3 638 m² a été livré à Marseille, sur le site des « Docks Libres » ; il s'agit de l'immeuble de bureaux en bois massif le plus haut de France avec ses 6 étages ;
- et un ensemble de bureaux de 7 100 m² a été acquis à Toulouse ;
- par ailleurs deux promesses de vente ont été signées en 2015 ; elles portent sur deux immeubles de bureaux à construire à Rennes et Montpellier pour respectivement 5 508 et 2 892 m².

Au cours de l'année, Foncière INEA a procédé, pour 820 milliers d'euros, à l'arbitrage des actifs suivants :

- un lot de l'immeuble de bureaux situé à Meaux (331 m²) le 9 juillet 2015 ;
- deux lots du bâtiment B du site Les Baronnies à Marseille (335 m²) le 5 novembre 2015.

Ces arbitrages opportunistes ont porté sur des lots vacants et n'ont pas généré de plus-value significative.

Expertise du Patrimoine et ANR

La campagne d'expertise menée par BNP Paribas Real Estate Valuation, DTZ Valuation France et Crédit Foncier Expertise en décembre 2015 a porté sur l'ensemble du patrimoine livré de Foncière INEA.

Au 31 décembre 2015, la valeur, droits compris du patrimoine – comprenant pour leur quote-part détenue les actifs mis en équivalence – ressort à 489 millions d'euros, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,05 % (contre 7,24 % au 31 décembre 2014).

À périmètre constant, la valeur du portefeuille est stable (- 0,2 %).

Actif net réévalué

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

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

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

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

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

Les NNNNAV par action correspondent à cette base divisée par un total représentant le nombre d'actions ordinaires minoré du nombre d'actions que la Société détient en autocontrôle.

Au 31 décembre 2015, le NNNNAV droits compris s'élève à 49,2 €/action, en hausse de 2,8 % sur 12 mois malgré la légère augmentation du nombre d'actions :

(en milliers d'euros)	2015
Capitaux propres part du Groupe*	217 281
Boni/mali sur la dette	1 760
Estimation des droits de mutation et frais	23 584
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	242 625
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	4 936 036
<i>Variation du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+0,5 %</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)/action	49,2 €
<i>Progression du NNNNAV EPRA/action sur 12 mois</i>	<i>2,8 %</i>

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

Le NNNNAV hors droits s'élève à 44,4 €/action, affichant une décote de l'ordre de 17 % par rapport au cours de Bourse du 31 décembre 2015 (cf. paragraphe 6.4 ci-après).

3.2.2 INVESTISSEMENTS EN COURS DE RÉALISATION

Les opérations en cours de construction au 31 décembre 2015 sont :

- un immeuble de bureaux de 5 508 m² à Rennes (« Cap Courrouze »), acquis en l'état futur d'achèvement auprès des promoteurs SOGEPROM et BLOT et dont la livraison est prévue au 2^e trimestre 2016 ;
- un immeuble de bureaux de 2 892 m² à Montpellier (« L'Odysseum »), acquis en l'état futur d'achèvement auprès du promoteur YWOOD (NEXITY) et dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2017.

3.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

La Société applique depuis le 1^{er} janvier 2011 la méthode de la juste valeur.

3.3.1 BILAN

Au 31 décembre 2015, le montant net des actifs non courants s'élève à 437,6 millions d'euros contre 410,8 millions d'euros au titre de l'exercice 2014, soit une augmentation de 6,5 %.

Les actifs courants, d'un montant de 12,1 millions d'euros (contre 13,6 millions d'euros en 2014), se décomposent en « Clients » à hauteur de 8,6 millions d'euros (contre 8,6 millions d'euros en 2014), en « Équivalents de trésorerie » pour 3,4 millions d'euros (contre 5,0 millions d'euros en 2014).

Au 31 décembre 2015, il en ressort un actif total de 449,7 millions d'euros à rapprocher du montant de 424,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Les capitaux propres consolidés de l'exercice 2015 se montent à 217,3 millions d'euros, contre 214,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2014.

Les passifs non courants et courants sont en hausse de 10,9 %, passant de 209,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 à 232,4 millions d'euros au 31 décembre 2015.

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

3.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2015 s'élève à 28,9 millions d'euros, en hausse de 2,4 % par rapport au précédent exercice 2014 (28,2 millions d'euros).

En tenant compte des loyers générés par les opérations de co-investissement réalisées avec Foncière de Bagan (qui sont comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence en norme IFRS), les revenus locatifs sont stables à 32,8 millions d'euros contre 32,1 au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2015, le résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles s'établit à 18,1 millions d'euros contre 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Le résultat net comptable de l'exercice 2015 se traduit par un bénéfice de 8,1 millions d'euros, en hausse de 48,6 % par rapport au bénéfice net de l'exercice 2014 de 5,4 millions d'euros.

3.3.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan significatifs pour la Société au 31 décembre 2015 sont présentés sous la note 19 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2015 auxquels il est fait renvoi exprès (figurant en page 102 du présent Document de référence).

3.3.4 ANALYSES

3.3.4.1 Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Les risques pouvant avoir un impact significatif sur les résultats sont mentionnés au paragraphe 1.8 en page 35 et suiv. du Document de référence (exercice 2015) ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2015 page 86 à laquelle il est fait renvoi exprès.

3.3.4.2 Analyse de l'activité

L'activité locative a été intense en 2015 avec 51 baux signés pour près de 32 000 m² (contre 39 baux et 23 000 m² en 2014), permettant la progression des loyers à périmètre constant (+ 1,6 %) et la résorption du taux de vacance (- 11 %).

Le taux d'occupation s'établit ainsi à 86,8 % au 31 décembre 2015, contre 85,1 % 12 mois plus tôt.

3.3.4.3 Analyse de la rentabilité

Les résultats 2015 font état d'une forte amélioration de la rentabilité de la Société, conséquence du plan opérationnel déployé début 2014.

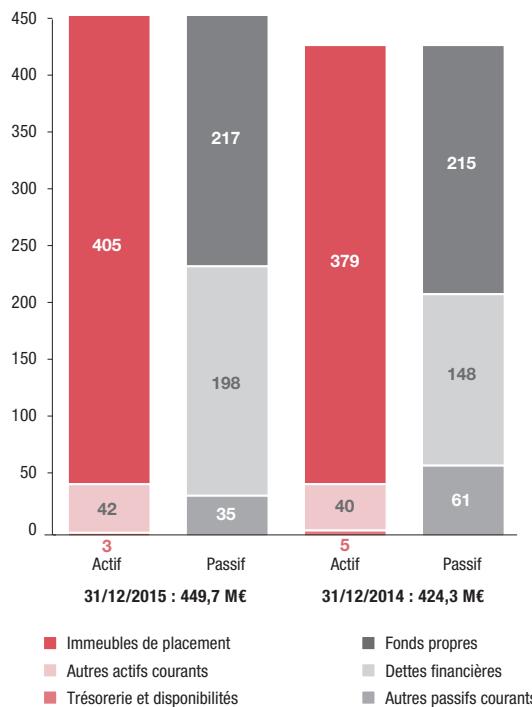
Outre l'amélioration du taux d'occupation évoquée ci-dessus, la Société a ramené le coût moyen de sa dette à 2,46 % au 31 décembre 2015 (contre 3,61 % au 31 décembre 2014 et 4,36 % au 31 décembre 2013), grâce au programme de renouvellement d'une partie de la dette historique mené au cours des 24 derniers mois.

La diminution très significative (- 33 %) des frais financiers qui en a découlé explique la progression marquée du résultat net récurrent et du cash flow courant (respectivement + 43 % et + 29 %).

La Société entend continuer d'accroître son patrimoine, tout en faisant progresser sa rentabilité.

3.3.4.4 Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière saine qu'elle considère adaptée à ses objectifs et qui lui permet notamment d'investir (voir paragraphe 1.5 en page 10 « Stratégie »).



La Société et ses filiales présentent au 31 décembre 2015 un niveau d'endettement limité eu égard tant à la valeur d'acquisition qu'à la valeur d'expertise de son patrimoine. Ainsi l'endettement financier net s'élève à 203 millions d'euros (contre 191 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Le ratio *loan-to-value* « LTV » s'élève à 48,2 % au 31 décembre 2015 contre 46,8 % au 31 décembre 2014.

Comme indiqué dans le paragraphe 1.8.3 ci-avant, Foncière INEA, du fait qu'elle maîtrise son endettement, se conforme aisément aux différents covenants de ses prêts bancaires, à savoir :

	covenants	31/12/2015
LTV ⁽¹⁾	< 65 %	48,2 %
DSCR ⁽²⁾	> 1,2	1,2
ICR ⁽³⁾	> 2,0	3,3

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

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

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

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

La Société s'assure du respect de ces covenants plusieurs fois dans l'année suite à la réalisation des expertises, qui ont lieu 2 fois par an, au 30 juin et au 31 décembre.

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX

Endettement bancaire et abaissement du coût de la dette

L'abaissement du coût de la dette était un objectif clé pour l'année 2014, il a été réalisé en 2015.

Au cours des 36 derniers mois, Foncière INEA a pu cristalliser des économies de près de 225 points de base sur taux d'intérêt en procédant au renouvellement de ses lignes de crédit les plus anciennes.

Le coût moyen de la dette a ainsi été abaissé de manière très significative. Il s'élève à 2,46 % au 31 décembre 2015, contre 3,61 % au 31 décembre 2014 (4,36 % au 31 décembre 2013 et 4,68 % au 31 décembre 2012).

La maturité moyenne de la dette a par ailleurs été allongée à 6,6 ans (contre 5,4 ans au 31 décembre 2014), et la Société a conservé une politique prudente face au risque de taux, puisque 70 % de sa dette est couverte contre une éventuelle remontée des taux d'intérêts.

Suite à ces opérations, il n'y a plus aucune échéance de remboursement significative avant 2019.

3.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS SOCIAUX

3.4.1 BILAN

Le total du bilan annuel de Foncière INEA au 31 décembre 2015 ressort à 375,7 millions d'euros contre 354,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2014.

Les capitaux propres au 31 décembre 2015 se montent à 145,0 millions d'euros à comparer à 148,7 millions d'euros au 31 décembre 2014.

3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Au 31 décembre 2015, le chiffre d'affaires net de l'exercice ressort à 28,6 millions d'euros à rapprocher du montant de 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Le bénéfice net comptable de l'exercice 2015 s'élève à 2,0 millions d'euros, contre un bénéfice net de 3,0 millions d'euros pour l'exercice 2014.

3.4.3 DÉPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

3.4.4 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Il est précisé :

- en conformité avec 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 écoulé – son activité (consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers) n'en ayant aucune utilité ;
- la Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité. Elle est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité.

3.5 ACTIVITÉS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les filiales de Foncière INEA, la SCI PA et la SCI Alpha dont Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital et en assure la gestion, 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).

Mi-décembre 2015, Foncière INEA a constitué (sous la forme d'une SAS dénommée Flex Park au capital de 50 000 euros qu'elle contrôle à 99,99 %) un véhicule de rendement dédié à la détention et à la gestion d'actifs dans le secteur des parcs d'activité. Début 2016 (le 9 février), Foncière INEA a apporté ses principaux parcs d'activité (soit 65 millions d'euros) à cette filiale, afin d'optimiser leur détention et la création de valeur attendue.

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 2015 et plus spécialement sous le tableau page 124 du Document de référence – exercice 2015 – 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 2015 page 79 et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 94 – il y est fait renvoi exprès.

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital de Foncière INEA.

3.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Les informations à communiquer sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de Foncière INEA en application de l'article D. 441-4 du Code de commerce sont présentées dans le tableau suivant :

Dettes	31/12/2015	31/12/2014
À 30 jours au 31 décembre	217 511 €	169 113 €

Ces montants concernent uniquement les fournisseurs d'exploitation. À ces montants s'ajoutent les jetons de présence restant à verser ainsi que les factures non parvenues pour un montant global (au 31 décembre 2015) de 3 092 701 euros contre 3 187 876 euros l'an passé.

3.7 DIVIDENDES

3.7.1 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions ⁽¹⁾ composant le capital	Nominal
2014	7 374 159 €	4 916 106	14,39
2013	7 206 780 €	4 804 520	14,39
2012	5 873 023 €	4 698 419	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.

Il est rappelé que l'Assemblée du 29 mai 2015 (à l'instar de celles statuant notamment sur les comptes des exercices 2012 et 2013) a décidé le versement d'un dividende optionnel en actions de la Société ou en espèces.

3

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

DIVIDENDES

3.7.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC tel qu'indiqué au paragraphe 1.4.2 ci-dessus du présent Document de référence page 9. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2015, 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 2016 au titre de l'exercice 2015) et au moins 60 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2017 au titre de l'exercice 2015). 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 sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés (IS), égale à 3 % des montants qu'elles distribuent. Toutefois, la contribution ne s'applique ni aux distributions payées en actions, ni aux distributions opérées par les sociétés ayant opté pour le régime d'exonération prévu à l'article 208 C du CGI (régime SIIC) à une autre société ayant opté pour le même régime et les détenant à 95 % au moins. Sont exonérées de la contribution de 3 % toutes les distributions que la SIIC est tenue d'effectuer pour satisfaire à ses obligations de distribution (rappelées ci-dessus), quel qu'en soit le bénéficiaire. La contribution de 3 % reste toutefois due par une SIIC pour les distributions de bénéfices issus de son secteur taxable le cas échéant au titre de ses activités accessoires imposables à l'IS ou pour les distributions de bénéfices du secteur exonéré effectuées par la SIIC au-delà des taux imposés par la loi.

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).

3.7.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2015 d'un montant de 2 018 352 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 1 125 euros, ressort en un bénéfice disponible de 2 019 477 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2015 à 68 750 923 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 6 271 242 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 2 019 477 euros, formerait un résultat distribuable de 8 290 719 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 8 290 719 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 100 918 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 2 019 477 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 8 189 801 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 8 189 801 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 1 918 559 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 6 271 242 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution de dividendes effectuée au titre de l'exercice 2015 ressortirait donc pour chacune des 4 963 516 actions à 1,65 euro.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2016 (soit 4 963 516) 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 précédent,
 - 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 3 juin 2016 ;
- le paiement du dividende pourra avoir lieu en actions, si l'option y attachée est exercée, sous réserve sur ce dernier point du vote des actionnaires en faveur de la quatrième résolution relative à l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées, comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des actionnaires présentant le caractère de remboursement 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 qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressortira à 6 271 242 euros, soit pour chacune des 4 963 516 actions un montant unitaire de 1,26 euros (1,263467613 euros).

Le montant imposable de la distribution ressortira à 1 918 559 euros, soit pour chacune des 4 963 516 actions un montant unitaire de 0,39 euro (0,386532387 euro).

Concernant ce montant imposable de la distribution (0,39 euro par action), il est précisé que pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2016, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société, seront obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158,3-2° du Code général des impôts).

Ces revenus distribués en 2016 seront assujettis à un prélèvement à la source obligatoire et non libératoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2016 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2015 à être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2014 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

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 2012	Exercice 2013	Exercice 2014
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 698 419	4 804 520	4 916 106
Dividende net par action	1,25 €	1,50 €	1,50 €
Dividende total	5 873 023 €	7 206 780 €	7 374 159 €

(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.

3.7.4 PROPOSITION OFFERTE AUX ACTIONNAIRES D'OPTER POUR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE EN NUMÉRAIRE OU EN ACTIONS

Comme l'an passé, il sera proposé aux actionnaires (le capital étant entièrement libéré) une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles, comme le permettent la loi et l'article 51 des statuts.

Conformément à la loi, le prix de l'action nouvelle remise en paiement du dividende sera au minimum égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de Bourse précédant la présente Assemblée générale diminué du montant net du dividende et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une souste en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 17 mai 2016 jusqu'au 25 mai 2016 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 25 mai 2016, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 3 juin 2016.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 3 juin 2016.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées avec jouissance au 1^{er} janvier 2016.

Il sera demandé aux actionnaires de donner tous pouvoirs au Conseil conformément à l'art. L. 232-13 du Code de commerce (pour une durée expirant lors de l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016) avec faculté de délégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre cette opération, fixer le montant de la décote dans la limite légale précitée, constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions, modifier les statuts en conséquence et procéder aux formalités de publicité.

3.7.5 QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve aux organes de direction (Président-Directeur général, Directeur général délégué et Administrateurs) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

3.8 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES

3.8.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

Les résultats 2015 traduisent une forte amélioration de la rentabilité de la Société, grâce à la réussite du plan opérationnel déployé début 2014 autour de 3 axes : réduire la vacance, abaisser le coût de la dette et recentrer le patrimoine sur les bureaux en Régions.

Pour l'avenir, Foncière INEA entend s'affirmer toujours plus comme un *pure player* de bureaux en Régions, en maintenant sa stratégie et son positionnement immobilier. Sa capacité à générer du *deal flow* et la qualité de son patrimoine constituent des atouts certains pour l'avenir.

3.8.2 PERSPECTIVES

Dans les années à venir, la Société entend accroître son patrimoine tout en faisant progresser sa rentabilité.

Elle confirme ainsi son objectif de hausse du résultat net récurrent par action de 15 % par an sur la période 2015-2018.

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

À la connaissance de la Société et à la date du présent document, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de Foncière INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2015.

4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	70	4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	74
4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	71	4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	104
Actif	71	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	104
Passif	71		
4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	72		
4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	73		

4

COMPTE CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document de référence :

- les comptes consolidés 2013 figurent aux pages 78 à 109 (et le rapport d'audit correspondant – en page 110) du Document de référence de l'exercice 2013 déposé auprès de l'AMF le 1^{er} avril 2014, sous le numéro D. 14-0265 ;
- les comptes consolidés 2014 figurent aux pages 71 à 128 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 129 et 130) du Document de référence de l'exercice 2014 déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2015, sous le numéro D. 15-0264.

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/15	31/12/14*
Chiffres d'affaires		28 858	28 173
Charges locatives refacturées	5	(6 123)	(5 844)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(1 557)	(1 802)
Loyers nets		21 178	20 527
Autres produits		237	209
Frais de fonctionnement	5	(4 972)	(4 648)
EBITDA		16 443	16 088
Dotation aux amortissements hors immeubles		(8)	(16)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		1 938	269
EBIT		18 373	16 341
Résultat des cessions d'actifs	9	(245)	(94)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		18 128	16 247
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	9	(3 399)	(337)
Résultat opérationnel net		14 729	15 910
Produits financiers	6	284	355
Charges financières	6	(6 944)	(10 342)
Résultat avant impôt		8 069	5 923
Impôt sur les résultats	7	0	(491)
RÉSULTAT NET		8 069	5 432
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	1,64	1,12
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	1,64	1,12

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 1,06 % entre le 31 décembre 2015 (4 913 565 actions) et le 31 décembre 2014 (4 861 707 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/15	31/12/14*
Résultat de la période		8 069	5 432
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		1 230	3 262
Couverture de flux de trésorerie		1 230	3 262
dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		1 230	3 262
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		9 299	8 694

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	9	31	37
Immeubles de placement	9	404 671	379 108
Participations dans des entreprises associées	10	18 176	16 833
Autres actifs financiers	11.1	12 660	12 717
Impôts différés actifs	16	2 058	2 058
Total actifs non courants		437 596	410 754
Clients et autres débiteurs	11.2	8 639	8 593
Créances d'impôt sur le résultat	11.2	79	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3 359	4 976
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3		
Total actifs courants		12 077	13 570
TOTAL ACTIF		449 673	424 323

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres			
Capital social	13	71 030	70 698
Primes d'émission	13	68 076	72 207
Réserves		70 106	66 390
Résultat de la période		8 069	5 432
Capitaux propres part du Groupe		217 281	214 727
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES		217 281	214 727
Passif			
Dettes financières	14	197 730	148 346
Total passifs non courants	14	197 730	148 346
Fournisseurs et autres créditeurs	17	12 932	5 939
Dettes d'impôts sur le résultat		0	78
Concours bancaires courants		2 902	
Autres dettes financières	14	18 828	55 232
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
Total passifs courants		34 662	61 250
TOTAL PASSIFS		232 392	209 596
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		449 673	424 323

4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014*
Résultat net consolidé		8 069	5 432
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		7	16
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		3 399	337
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		163	96
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat lié aux sociétés mises en équivalence		(1 938)	(269)
- Dividendes (titres non consolidés)		(3)	
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		9 697	5 612
+ Coût de l'endettement financier net		6 661	9 987
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	491
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		16 358	16 090
- Impôt payé		(79)	
- Intérêts payés		(6 556)	(10 040)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		432	(588)
Autres variations liés à l'activité			
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		10 156	5 462
Acquisitions d'immobilisations corporelles	9		
Acquisitions d'immeubles de placement	9	(23 501)	(4 120)
Cessions d'immeubles de placement		820	2 568
Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			3 935
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise			
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		660	1 716
Titres de placement nantis			
Autres investissements financiers		57	(49)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(21 964)	4 050
Augmentations de capital			
- Frais imputés sur la prime d'émission		(8)	(25)
Achats et reventes d'actions propres		(973)	1 505
Résultat sur actions propres		(4)	(160)
Remboursements d'emprunts	14	(68 670)	(78 097)
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(5 726)	(4 155)
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Augmentation des dettes financières	14	82 670	46 347
Actif financier			
Flux de trésorerie des activités de financement		7 289	(34 585)
Variation nette de trésorerie		(4 519)	(25 073)
Trésorerie à l'ouverture		4 976	30 049
Trésorerie à la clôture		457	4 976

* Comptes retraités (cf. note 2.1.6).

4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Total au 1^{er} janvier 2014		68 483	72 848	65 975	(6 361)	7 880	208 825	(1)	208 824
Variations de capital		1 606	1 398				3 004		3 004
Opérations sur titres auto-détenus		610	736				1 346		1 346
Variation de Swap (Inéa)					3 471		3 471		3 471
Variation de Swap (SCI)					(209)		(209)		(209)
Affectation du résultat 2013				7 881		(7 881)	0		0
Distribution de dividendes				(2 751)	(4 456)			(7 207)	(7 207)
Reclassement des dividendes s/actions propres					48		48		48
Résultat Net						5 432	5 432		5 432
Correction d'erreur frais d'émission d'emprunts							0		0
Passage JV – neutralisation des amortissements des SCI (AN)							0		0
Autres variations				(25)	43		18	0	18
Plus-value latente MD							0		0
Neutralisation des amortissements consolidés AN et MD							0		0
Juste valeur en AN dans les SCI							0		0
Total au 31 décembre 2014		70 698	72 206	69 491	(3 101)	5 432	214 728	(1)	214 727
Variations de capital		682	967				1 649		1 649
Opérations sur titres auto-détenus		(350)	(624)				(974)		(974)
Variation de Swap Inea					1 125		1 125		1 125
Variation swaps des SCI dans l'OPCI					106		106		106
Affectation du résultat 2014				5 432		(5 432)	0		0
Distribution de dividendes				(4 470)	(2 904)			(7 374)	(7 374)
Reclassement des dividendes s/actions propres					1		1		1
Résultat Net						8 069	8 069	0	8 069
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission				(7)			(7)		(7)
Autres variations				3	(43)			(40)	(40)
Total du résultat global									
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2015		71 030	68 075	71 977	(1 870)	8 069	217 281		217 281

4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	75
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	77
NOTE 3	Gestion des risques	86
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	87
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	88
NOTE 6	Charges et produits financiers	88
NOTE 7	Impôts sur le résultat	89
NOTE 8	Résultat par action	91
NOTE 9	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	92
NOTE 10	Participations dans les entreprises associées	94
NOTE 11	Actifs financiers	96
NOTE 12	Trésorerie et équivalents de trésorerie	97
NOTE 13	Capital social et primes d'émission	97
NOTE 14	Dettes financières	98
NOTE 15	Instruments financiers	100
NOTE 16	Impôts différés	100
NOTE 17	Fournisseurs et autres crébiteurs	101
NOTE 18	Dividendes par action	101
NOTE 19	Engagements hors bilan	102
NOTE 20	Information relative aux parties liées	104
NOTE 21	Événement post-clôture	104

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 71 424 995,24 euros ; ses 4 963 516 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. § 9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- Acquisition, le 17 février 2015, par la SCI Bagan Toulouse Capitouls, pour un montant de 3 381 milliers d'euros d'un immeuble de placement situé 11 à 19 rue de Tauzia à Bordeaux.
- Livraison, le 19 juin 2015, pour un montant de 11 247 milliers d'euros, d'un immeuble de placement situé 418 Boulevard National à Marseille.
- Acquisition le 10 novembre 2015, pour un montant de 18 541 milliers d'euros d'un immeuble de placement situé Zac de Balma Gramont à Balma près de Toulouse.
- Signature d'une promesse de vente le 19 octobre 2015 d'un immeuble de placement situé Zac la Courrouze à Saint Jacques de la Lande près de Rennes pour un montant de 15 204 milliers d'euros. À ce jour, seul un montant de 634 milliers d'euros a été versé au vendeur.
- Signature d'une promesse de VEFA le 5 novembre 2015 d'un immeuble de placement situé Zac Odysséum à Montpellier pour un montant de 8 676 milliers d'euros. À ce jour, seul un montant de 723 milliers d'euros a été versé au vendeur.

Cessions :

- Cession, en dates du 31 janvier 2015 et du 12 juin 2015, de deux lots de l'immeuble de placement détenu par la SCI Bagan Idf Activité et situé rue des cerisiers à Lisses, pour des montants respectifs de 210 milliers d'euros et de 195 milliers d'euros.
- Cession, en date du 5 mai 2015, d'un lot de l'immeuble de placement détenu à Noisy-le-Sec par la SNC Bagan, pour un montant de 285 milliers d'euros.
- Cession, en date du 9 juillet 2015, d'un lot de l'immeuble de placement détenu à Meaux par Foncière INEA, pour un montant de 200 milliers d'euros.
- Cession, en date du 5 novembre 2015, de deux lots de l'immeuble de placement détenu par Foncière INEA et situé à Marseille, pour un montant de 620 milliers d'euros.

Opérations en capital

(cf. § 10 – Capital social et prime d'émission) :

Une augmentation de capital liée au paiement partiel du dividende en actions a eu lieu au cours du premier semestre 2015 pour un montant de 1 648 milliers d'euros, dont 967 milliers d'euros de prime d'émission.

Autres opérations de financement

(cf. § 11 – Dettes financières) :

Souscriptions :

Emprunts

- Souscription d'un emprunt en date du 31 mars 2015 pour un montant de 35 millions d'euros en remplacement de la ligne « Natixis III » venant à échéance le 22 juillet 2015 et remboursée par anticipation.
- Souscription d'un emprunt en date du 13 mai 2015 pour un montant de 14 millions d'euros, en remplacement du prêt initial de 7 millions d'euros couvrant l'opération Lyon Sunway.
- Souscription d'un emprunt en date du 10 novembre 2015 pour un montant de 11,1 millions d'euros pour le financement de l'acquisition de l'immeuble situé à Balma. Seule la tranche 1 a été tirée à ce jour pour un montant de 4,7 millions d'euros.
- Souscription d'un emprunt en date du 23 décembre 2015 pour un montant de 6 millions d'euros pour le refinancement de l'immeuble situé à Marseille.

4

COMPTE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Lignes court terme utilisées au 31 décembre 2015

- Trois emprunts Corporate court terme d'un montant de 5 millions d'euros chacun, soit 15 millions d'euros
- Un découvert autorisé pour 3 millions d'euros

Remboursements :

- Remboursement de l'emprunt « Natixis III » le 31 mars 2015, pour un montant total de 34 660 milliers d'euros.
- Remboursement du prêt Lyon Sunway de 7 millions d'euros le 13 mai 2015.

Périmètre de consolidation :

Création de la SAS FLEX-PARK en date du 22 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, cette société n'avait pas d'activité.

Les principales opérations figurant à l'actif au 31 décembre 2015 sont les suivantes :

1. Montpellier – Pérols – A-B ;
2. Orléans – Semdo Droits de l'Homme ;
3. Nantes – Le Prismé ;
4. Marseille – Les Baronnies ;
5. Toulouse Bruguières – Adamantis ;
6. Villiers – Jardins Brabois ;
7. Entzheim – Santos Dumont ;
8. Mérignac – Le Châtelier ;
9. Champigny SCI ALPHA 137 M ;
10. Orléans – Sogeprom ;
11. Meaux Parc des Platanes ;
12. Dijon-ZAC Valmy AB-C-E ;
13. Saint Etienne/Ilot Grüner ;
14. Metz – Harmony Parc ;
15. Reims – Euréka 1-2-3 ;
16. Wittelsheim – ZAC Joseph Else ;
17. Maxeville – Parc Zénith ;
18. Lille – Château Blanc H-I ;
19. Lille – Eurasanté A-C ;
20. Champigny CBI 200 M ;
21. Champigny CBI 220 M ;
22. Villiers – Brabois A ;
23. SPB Le Havre ;
24. St Ouen Staci 1 et 4 ;
25. St Jean d'Illac ;
26. St Denis ;
27. Rennes Val d'Orson ;
28. Mérignac ESG ;
29. Crèche Plateau des Signes ;
30. Tours – Centrale gare ;
31. Nantes Cambridge ;
32. MAN Avrillé ;
33. Portefeuille EST qui est composé de Strasbourg Durance / Nantes Célestin / Niederhausbergen ;
34. Montpellier Mistral ;

35. Sénart – Lieusaint ;

36. Sophia Clara ;

37. Man Woippy ;

38. Reims Le Roosevelt ;

39. Metz Pacifica ;

40. Lyon Sunway ;

41. Nantes Celestin Beaulim 2 ;

42. Aix en Provence L'Ensoleillée ;

43. Aix en Provence Ste Victoire ;

44. Lyon Techlid ;

45. Bordeaux Signal ;

46. Lyon Saint Priest ;

47. Marseille Docks Libres ;

48. Toulouse Hills Plaza ;

49. Rennes Courrouze ;

50. Montpellier Odysseum.

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

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

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

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

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

Les principes comptables au 31 décembre 2015 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2015.

Les nouvelles normes applicables et appliquées par Foncière INEA à compter du 1^{er} janvier 2015 sont les suivantes :

- IFRIC 21 – Taxes.

La principale norme et interprétation, IFRIC 21 – Taxes, adoptée par l'Union européenne, entrée en vigueur pour la période considérée, s'applique à Foncière INEA.

L'application de cette nouvelle norme n'a pas eu d'impacts sur les comptes au 31 décembre 2015 de Foncière INEA.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2015 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 ;
- Amendement à IAS 1.

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placements 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 8 février 2016.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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

Entreprises associées

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

Les *goodwill* 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 regroupement d'actifs et de passifs

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

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

Sociétés	Siège social	31 décembre 2015		31 décembre 2014	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA 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⁾	99,99 %	NA	NA
SAS BAGAN IMMO RÉGION	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI COUDERC	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %

IG : Intégration globale MEQ : Mise en équivalence.

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'évènements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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

Évaluation des immeubles de placement

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

Jugement portant sur les contrats de location

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

Décision concernant la CVAE

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la contribution économique territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions :

- la cotisation foncière des entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne taxe professionnelle ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Foncière INEA a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Foncière INEA considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions sont donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

2.1.6 Application de la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs »

Jusqu'au 30 juin 2015, la variation de valeur des immeubles de placements des sociétés consolidées par la méthode de la mise en équivalence était regroupée avec celle des sociétés consolidées par intégration globale sur la ligne « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ».

Cette option de présentation, laissée au libre choix des sociétés, était appliquée depuis l'origine des comptes consolidés par Foncière INEA. Elle avait été retenue afin de mettre en évidence sur une même ligne, l'effet de la variation de juste valeur de l'ensemble du patrimoine détenu aussi bien par les filiales contrôlées que celles non contrôlées.

Suite à une clarification de l'AMF, la seule présentation désormais admise consiste à présenter l'intégralité du résultat des sociétés mises en équivalence sur la ligne « Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ) ».

Par ailleurs, la Société a appliquée de façon obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2015, la norme IFRIC 21, adoptée par l'Union européenne en juin 2014. Cette norme constitue une interprétation de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle porte entre autres sur le fait génératrice et donc sur la date de comptabilisation d'un passif au titre d'une taxe. Selon cette interprétation, un passif au titre d'une taxe est à comptabiliser à la date du fait générateur.

Cette norme n'a un impact que sur les comptes semestriels. En effet les taxes foncières et taxes sur les bureaux sont toutes comptabilisées à la clôture de l'exercice.

Les impacts des corrections sont présentés ci-après :

Passage des comptes publiés aux comptes retraités

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SYNTHÉTIQUE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

(en milliers d'euros)	31 décembre 2014 Publié	Changement de présentation de la variation de JV des sociétés MEE	31 décembre 2014 retraité
Chiffre d'affaires	28 173		28 173
Charge locatives refacturées	(5 844)		(5 844)
Charges non récupérées	(1 802)		(1 802)
Loyers nets	20 527		20 527
Frais de fonctionnement	(4 648)		(4 648)
Autres produits	209		209
EBITDA	16 088		16 088
Dotation des amortissements hors immeubles	(16)		(16)
SME	1 835	(1 566)	269
EBIT	17 907		16 341
Résultat des cessions d'actifs	(94)		(94)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles	17 813		16 247
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (MEQ inclus)	(1 903)	1 566	(337)
Résultat opérationnel net	15 910		15 910
Résultat avant impôt	5 923		5 923
Résultat net	5 432		5 432

Les comptes annuels 2014 présentés en comparatifs dans les états financiers aux comptes annuels 2015 sont les comptes retraités.

Pour la présentation du tableau de flux de trésorerie (TFT) publié au 31 décembre 2014, ce retraitement n'a d'incidence que sur la décomposition de la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt : les gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur ont été majorés de 1 566 milliers d'euros pour s'établir à 337 milliers d'euros dans le TFT retraité, contre 1 903 milliers d'euros dans le TFT publié au 31 décembre 2014 ; et, symétriquement, la quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence a été minorée du même montant pour s'établir à - 269 milliers d'euros dans le TFT retraité, contre - 1 835 milliers d'euros dans le TFT publié.

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. Au cours de l'année 2015, aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

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 placements*, 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 côteés 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 trois experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP-Paribas Real Estate Valuation, DTZ Valuation France (Cushman&Wakefield) 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 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

L'ensemble du parc immobilier livré de Foncière INEA a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation, DTZ Valuation France (Cushman&Wakefield) et Crédit Foncier Expertise qui s'est vu confier, pour la première fois, 7 expertises immobilières au 31 décembre 2015.

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).

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 5,46 % et 8,79 %.
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,98 %.

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

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.

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2015 correspondent aux versements effectués dans le cadre de la signature de promesses de vente (yc VEFA). Il s'agit des seuls immeubles non expertisés en date de clôture.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement, y compris celles liées aux cessions, sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût. 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. Leurs frais d'installation sont amortis sur un an.

2.2.3 Reconnaissance du revenu

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

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

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

Vente d'actifs

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.4 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

Au 1^{er} janvier 2015, la dépréciation du poste client était de 182 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 141 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2015. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 53 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 270 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

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

2.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. 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 IAS 39.

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

2.2.6 Actifs destinés à être cédés

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

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

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

2.2.7 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.8 Dettes financières

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

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

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

2.2.9 Coûts d'emprunts

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

2.2.10 Instruments financiers dérivés

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

Foncière INEA développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des swaps de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de la période pour la part inefficace.

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

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

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan : concerne les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (cf. note 15 page 100)

Techniques d'évaluation utilisées :

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

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations. En effet, de nombreux spreads sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

Niveau de Hiérarchie de juste valeur :

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

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

2.2.11 Contrats de location

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

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

Deux de ces crédits-bails immobiliers ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipé, l'un en 2009 puis l'autre au cours du premier semestre 2010.

2.2.12 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
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).

2.2.13 Impôts

Impôts courants

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

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. 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 de 33,33 %.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.14 Fournisseurs et autres 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 des 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 et amorti ;
- 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 8 et 15 ans).

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 457 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (contre 4 976 milliers d'euros au 31 décembre 2014) conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

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

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 8 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

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

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 2,46 %.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 5,6 ans pour les emprunts à taux fixe et 6,9 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2015.

Pour mémoire, il est rappelé que l'endettement de la société (emprunts hypothécaires), est soit à taux fixe soit à taux variable couverts très majoritairement. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société a été de les swapper (swaps amortissables), souvent pour la majeure partie du montant et de la durée de l'emprunt, les swaps amortissables « reprenant » les échéanciers 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 28 858 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

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

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Moins d'1 an	21 431	21 965
De 1 à 5 ans	37 290	42 736
Plus de 5 ans	4 310	7 858
PAIEMENTS MINIMAUX	63 031	72 559

4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Charges locatives refacturées	(6 123)	(5 844)
Charges non refacturées	(1 557)	(1 802)
Frais de fonctionnement	(4 972)	(4 648)
<i>dont frais généraux</i>	(702)	(649)
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	(2 672)	(2 635)
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	(624)	(590)
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	(287)	(207)
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	(459)	(220)
<i>dont frais bancaires</i>	(43)	(190)
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	(105)	(22)
<i>dont jetons de présence</i>	(80)	(135)
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(12 652)	(12 294)

Les frais de fonctionnement comprennent notamment la rémunération GEST, les honoraires, les frais bancaires, les jetons de présence, les impôts et taxes et les dotations aux provisions.

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Rémunération des placements	284	355
SOUS-TOTAL	284	355
Part inefficace sur instruments de couverture	(4)	2
Variation de juste valeur des dérivés ⁽¹⁾		(750)
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	(27)	(74)
Intérêts sur emprunts bancaires	(6 913)	(9 520)
SOUS-TOTAL	(6 944)	(10 342)
TOTAL	(6 660)	(9 987)

(1) *Reprise en charge de la juste valeur d'un instrument dérivé (Swap à taux variable) souscrit en 2008 et non qualifié de couverture à sa souscription. (En l'absence d'éligibilité à la comptabilité de couverture en 2008, un produit avait été comptabilisé au 31 décembre 2008 pour un montant de 750 k€. Ce swap, qualifié de couverture à compter du 1^{er} janvier 2009, étant arrivé à échéance fin 2014, sa juste valeur à l'origine de la relation de couverture a été reprise en charge au 31 décembre 2014).*

Au regard des modalités d'évaluation d'IFRS 13 concernant la prise en compte du risque de crédit propre à l'entité dans l'évaluation des passifs financiers à la juste valeur, l'impact sur l'évaluation des instruments de couverture de taux représente une perte de 27 milliers d'euros qui a été comptabilisée en résultat car les tests d'efficacité déterminant la juste valeur des swaps ont été réalisés avant prise en compte de ce risque de crédit.

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)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat avant impôt	8 069	5 923
Impôt théorique calculé au taux légal	(2 690)	(1 974)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		(934)
Incidences du régime SIIC	(3 012)	2 417
Actif d'impôt non activé	322	
Impôt effectif	0	(491)
<hr/>		
(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Impôts courants	0	(78)
Impôt différés	0	(411)
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	(491)
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat⁽¹⁾	0	(491)

(1) La charge d'impôt au 31 décembre 2014 est liée à l'imposition de la plus-value sociale réalisée lors de la cession des titres de la société Messagerie Développement (société à prépondérance immobilière) taxée à 33,33 %.

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la charge d'impôt sur les sociétés sur ces activités est restée négligeable.

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

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

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

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)	31/12/2015	31/12/2014
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	8 069	5 432
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 913 565	4 861 707
Résultat de base par action (<i>en €/action</i>)	1,64	1,12

Résultat dilué

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

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	8 069	5 432
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	8 069	5 432
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 913 565	4 861 707
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	4 913 565	4 861 707
Résultat dilué par action (<i>en €/action</i>)	1,64	1,12

**NOTE 9 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES
ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 1 ^{er} janvier 2014 (1)	65 844	308 740	3 834	378 418	28
À l'ouverture (valeurs brutes)	65 867	288 381	1 434	355 682	171
Virement interne (2)	(79)	79			
Augmentations (2)	460	3 244	1 359	5 063	50
Diminutions (2)	(506)	(2 097)	(1 434)	(4 037)	(66)
À la clôture 31 décembre 2014 – (valeurs brutes)	65 742	289 607	1 359	356 708	155
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2014 (+)		1 911		1 911	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2014 (-)		(3 272)		(3 272)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2014 (-)		(153)		(153)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		2 400	(2 400)	0	
JV sur les nouveaux immeubles de placements			1 178	1 178	
Variation de JV au 31 décembre 2014 (3)	0	886	(1 222)	(336)	
Cumul amortissements au 01/01/14					(142)
Dotations (4)					(12)
Reprise/diminutions (4)					37
Cumul Amortissements à la clôture					(117)
À la clôture 31 décembre 2014 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4)	65 719	310 852	2 537	379 108	38

Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/2015 (Juste valeur) (1)	65 719	310 852	2 537	379 108	38
À l'ouverture (valeurs brutes)	65 742	289 607	1 359	356 708	155
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	5 957	23 990	1 356	31 303	1
Diminutions (2)	(212)	(771)	(1 359)	(2 342)	0
À la clôture 31 décembre 2015 – (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		4 006		4 006	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(7 054)		(7 054)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2015 (-)		(110)		(110)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		1 178	(1 178)	0	
JV sur les nouveaux immeubles de placements		(241)		(241)	
Variation de JV au 31 décembre 2015 (3)		(2 220)	(1 178)	(3 398)	
Cumul amortissements au 01/01/15					(117)
Dotations (4)					(8)
Reprise/diminutions (4)					
Cumul Amortissements à la clôture					(124)
À la clôture au 31/12/2015 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4)	71 464	331 851	1 356	404 671	31

En ce qui concerne les acquisitions :

- acquisition, le 17 février 2015, par la SCI Bagan Toulouse Capitouls, pour un montant de 3 381 milliers d'euros d'un immeuble de placement situé 11 à 19 rue de Tauzia à Bordeaux ;
- livraison, le 19 juin 2015, pour un montant de 11 247 milliers d'euros, d'un immeuble de placement situé 418 Boulevard National à Marseille ;
- acquisition le 10 novembre 2015, pour un montant de 18 541 milliers d'euros d'un immeuble de placement situé Zac de Balma Gramont à Balma près de Toulouse ;
- signature d'une promesse de vente le 19 octobre 2015 d'un immeuble de placement situé Zac la Courrouze à Saint Jacques de la Lande près de Rennes pour un montant de 15 204 milliers d'euros. À ce jour, seul un montant de 634 milliers d'euros a été versé au vendeur ;
- signature d'une promesse de VEFA le 5 novembre 2015 d'un immeuble de placement situé Zac Odysséum à Montpellier pour un montant de 8 676 milliers d'euros. À ce jour, seul un montant de 723 milliers d'euros a été versé au vendeur.

Quant aux cessions, elles ont porté sur les immeubles suivants :

- cession, en dates du 31 janvier 2015 et du 12 juin 2015, de deux lots de l'immeuble de placement détenu par la SCI Bagan Idf Activité et situé rue des cerisiers à Lisses, pour des montants respectifs de 210 milliers d'euros et de 195 milliers d'euros ;
- cession, en date du 5 mai 2015, d'un lot de l'immeuble de placement à Noisy détenu par la SNC Bagan, pour un montant de 285 milliers d'euros ;
- cession, en date du 9 juillet 2015, d'un lot de l'immeuble de placement à Meaux détenu par Foncière INEA, pour un montant de 200 milliers d'euros ;
- cession, en date du 5 novembre 2015, de deux lots de l'immeuble de placement détenu par Foncière INEA et situé à Marseille, pour un montant de 620 milliers d'euros.

Les immeubles de placement de Foncière INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2014.

TABLEAU DE BOUCLAGE DU SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

(en milliers d'euros)	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2014	378 418	40 594	419 012
Variation des valeurs brutes	1 026	1 331	2 357
Variation de la juste valeur	(337)	(1 566)	(1 903)
Total au 31 décembre 2014	379 107	40 359	419 466
1^{er} janvier 2015	379 107	40 359	419 466
Variation des valeurs brutes	28 963	1 004	29 967
Variation de la juste valeur	(3 399)	248	(3 151)
Variation de la juste valeur des actifs destinés à être cédés	0	0	0
Reclassement valeur des actifs destinés à être cédés	0	0	0
Total au 31 décembre 2015	404 671	41 611	446 282

Résultat des cessions d'actifs

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

Décomposition du résultat des cessions d'actifs

(en milliers d'euros)	Cessions	Autres produits exceptionnels	31/12/2015
Prix de cession	820	0	820
Coût d'acquisition	(984)		(984)
Frais de cession	(80)	(1)	(81)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(244)	(1)	(245)

Impact des cessions d'actifs sur le résultat net

Après reprise de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2015, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à - 245 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat des cessions d'actifs	(245)	(94)
Juste valeur au 31 décembre des actifs cédés repris dans le solde net	(110)	(118)
IMPACT DES CESSIONS D'ACTIFS SUR LE RÉSULTAT NET	(355)	(212)

NOTE 10 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES**10.1 Variation des participations**

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Au 1^{er} janvier	16 833	21 986
SA Messagerie Développement*		(5 616)
SCI Toulouse Parc du Canal	45	48
SCI Toulouse Capitouls	198	285
SCI Lyon Bron	(44)	(78)
SCI Île de France Activité	418	289
SCI Île de France Bureaux	(11)	90
SCI Île de France Paris	28	18
SCI Île de France Sud Est	146	52
SCI Villebon	(2)	62
SCI Limoges	134	100
SCI Lyon Stella	373	285
SCI Marseille	283	101
SCI Nantes	273	204
SCI Lyon	142	111
SCI Orléans	95	66
SNC Bagan	(40)	(146)
SCI Couderc	23	(29)
SAS Bagan Immo Régions	(717)	(995)
Au terme de la période	18 176	16 833

* Impact de la sortie de Messagerie Développement.

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

La variation de juste valeur au 31 décembre 2015 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) » du compte de résultat pour un montant de + 248 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2015, le poste « participation dans des entreprises associées » présentait un solde de 18 176 milliers d'euros, contre 16 833 milliers d'euros au 31 décembre 2014. L'augmentation s'explique principalement par les résultats de l'exercice des SCI et par la distribution d'un acompte sur dividende de l'OPCI.

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

10.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2015 (en milliers d'euros)	SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions										
	Snc Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %
<i>Immeubles de placement</i>	4 460	13 635	13 415	7 560	6 705	11 745	17 755	20 405	6 468		
Autres actifs financiers	4		4								
Actifs non courants	4 464	13 635	13 419	7 560	6 705	11 745	17 755	20 405	6 468		
<i>Trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	1 475	1 697	555	529	234	185	742	83	453		
Actifs courants	1 632	1 953	850	551	293	279	865	145	506		
<i>Dettes financières non courantes dont JV des Swaps</i>	2 593	9 222	8 564	5 320	4 010	5 399	8 295	12 766	4 043		
Total passifs non courants	2 593	9 222	8 564	5 320	4 010	5 399	8 295	12 766	4 043		
<i>Dettes financières courantes</i>	0	280	461	211	220	345	517	678	237		
Autres dettes courantes	89	396	215	75	104	225	544	197	103		
Total passifs courants	89	677	676	286	324	570	1 061	875	340		
Actif net	3 414	5 689	5 029	2 505	2 665	6 056	9 265	6 909	2 591		
Participation dans des entreprises associées	1 121	1 869	1 652	823	875	1 989	3 043	2 270	851	3 683	18 176
Chiffre d'affaires	471	1 214	1 680	591	749	976	1 694	1 885	664		
Résultat financier	(53)	(181)	(247)	(145)	(96)	(160)	(236)	(347)	(98)		
Résultat net IFRS	111	733	1 569	34	633	1 244	790	1 255	663		
Éléments du résultat global		(15)	41	39	3	47	71	57	9		
Résultat global	111	718	1 610	73	636	1 291	861	1 313	671		
Résultat des sociétés mis en équivalence	36	241	515	11	208	409	260	412	218	(372)	1 938
Éléments du résultat global des sociétés mis en équivalence		(5)	14	13	1	15	23	19	3	23	106

NOTE 11 ACTIFS FINANCIERS**11.1 Autres actifs financiers**

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Créances rattachées aux participations	12 413	12 446
Autres actifs financiers	247	271
TOTAL	12 660	12 717

La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances effectuées aux SCI mises en équivalence pour 57 milliers d'euros.

11.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Créances clients	1 360	1 672
Produits à recevoir	208	81
Fournisseurs débiteurs	912	391
Avances sur charges locatives et compte de gérance	686	935
Charges constatées d'avance	4 161	4 203
Autres créances d'exploitation	1 182	1 196
Créances sur l'État – TVA	129	116
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	8 639	8 593
<i>Carry back</i>		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS	79	
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT	79	
TOTAL	8 716	8 593

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

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

11.3 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2015, il n'existe aucun actif non courant destiné à être cédé.

NOTE 12 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Valeur mobilières de placement	910	1 878
Disponibilités	2 449	2 975
Autres		125
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3 359	4 979

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)	31/12/2015	31/12/2014
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 359	4 979
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(2 902)	(3)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	457	4 976

NOTE 13 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Capital social en valeur nominale	71 424	70 742
- actions propres	(394)	(44)
Capital social en IFRS	71 030	70 698
Prime d'émission	68 076	72 206
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	139 106	142 904
Nombre d'actions (hors actions propres)	4 913 565	4 861 707

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 27 480 au 31 décembre 2015 (3 138 actions au 31 décembre 2014), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 4 963 516 dont 47 410 actions nouvelles suite au paiement partiel du dividende en actions.

Des dividendes d'un montant de 7 374 milliers d'euros ont été octroyés par l'Assemblée générale mixte qui s'est tenue le 29 mai 2015 dont 22,4 % payés en actions.

Le 23 juin 2015, une augmentation du capital de 682 229,90 euros a été réalisée par la création de 47 410 actions nouvelles suite au paiement partiel du dividende en actions assortie d'une prime d'émission de 966 689,90 euros.

NOTE 14 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2015	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2015
Emprunts	144 835	71 032 ⁽¹⁾	(8 234)	(13 828)	193 806
Dépôts reçus	3 510	791	(378)		3 924
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	148 345	71 823	(8 612)	(13 828)	197 730
Banque et Établissements financiers	55 232	5 000 ⁽²⁾	(55 232) ⁽³⁾	13 828	18 828
Associés	0				0
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	55 232	5 000	(55 232)	13 828	18 828
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	203 577	76 823	(63 844)	0	216 558

- (1) dont 35 000 milliers d'euros de tirage sur l'emprunt souscrit en date du 31 mars 2015, en remboursement de l'emprunt « Natixis III » :
 dont 14 000 milliers d'euros sur l'emprunt couvrant l'opération Lyon Sunway, souscrit en date du 13 mai 2015,
 dont 4 671 milliers d'euros sur la tranche 1 de l'emprunt couvrant l'opération Toulouse Hills, souscrit en date du 10 novembre 2015,
 dont 6 000 milliers d'euros sur l'emprunt couvrant l'opération située à Marseille, souscrit en date du 23 décembre 2015.
(2) dont 5 000 milliers d'euros de tirage sur des emprunts court terme.
(3) dont 34 661 milliers d'euros de remboursement de l'emprunt « Natixis III ».

Covenants clauses au 31 décembre 2015

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

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

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

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

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

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

	covenants	31/12/2015
LTV	< 65 %	48,2 %
DSCR	> 1,2	1,2
ICR	> 2,0	3,3

Au 31 décembre 2015 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 124 257 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (102 297 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Emprunts à plus d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Capital	197 730	148 346
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	16 052	15 255
TOTAL	213 782	163 601

Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Capital	18 828	55 232
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 412	4 283
TOTAL	23 240	59 515

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2015 par Foncière INEA (cf. note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

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

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

Foncière INEA a conclu vingt-huit swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces swaps couvrent un encours de 92 543 milliers d'euros au 31 décembre 2015 contre 129 362 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Décomposition des emprunts courants non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2015
Dette à taux fixe	45 732
Dette à taux variable couverte	92 543
Dette à taux variable non couverte	72 265
Intérêts courus	757
Dépôts	3 924
Swap	1 335
DETTE TOTALE	216 558

Ces swaps sont inscrits 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. À la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charges pour un montant de 3,8 milliers d'euros.

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 197 271 milliers d'euros au 31 décembre 2015 contre 143 370 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2015 s'élève à 45 732 milliers d'euros contre 32 293 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2015 s'élève à 164 808 milliers d'euros contre 157 125 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Entre 1 et 5 ans	109 481	80 861
Plus de 5 ans	88 249	67 485
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	197 730	148 346

4

COMPTE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2015, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 216 556 milliers d'euros (203 577 milliers d'euros en 2014).

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts contre le risque de taux à hauteur de 70 %.

NOTE 15 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2015		
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation
Actifs non courants	438 377	438 377	
Autres actifs financiers	438 377	438 377	Niveau 2
Actifs courants	12 098	12 098	
Actifs non courants destinés à être cédés	0	0	Niveau 2
Clients et autres débiteurs	8 660	8 660	Niveau 2
Créances d'impôt sur le résultat	79	79	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 359	3 359	Niveau 2
Passifs non courants	197 730	197 730	
Dettes financières	197 730	197 730*	Niveau 2
dont instruments de couverture de taux	1 378	1 378	Niveau 2
Passifs courants	34 622	15 794	
Fournisseurs et autres créateurs	12 892	12 892	Niveau 2
Concours bancaires courants	2 902	2 902	Niveau 2
Autres dettes financières	18 828	18 828*	Niveau 2

* La juste valeur de la dette financière s'élève à 206 013 k€ au 31 décembre 2015 contre 197 582 k€ au 31 décembre 2014.

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 : Modèles 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.

NOTE 16 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
AU 1^{ER} JANVIER	2 058	2 470
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		
Impôt différé actif de l'exercice ⁽¹⁾		(411)
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
À LA CLÔTURE	2 058	2 059

(1) Les 411 k€ sont liés à l'utilisation d'une partie des déficits reportables au titre de l'exercice 2014 suite à la cession de Messagerie Développement.
Aucun IDA n'a été activé au titre de l'exercice 2015.

NOTE 17 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dettes fournisseurs	3 456	3 467
Dettes fiscales et sociales	241	258
Autres dettes diverses	1 820	1 862
Produits constatés d'avance	81	1
Dettes sur immobilisations	7 334	351
TOTAL	12 932	5 939

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

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Moins d'un an	12 932	5 939
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	12 932	5 939

NOTE 18 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2013 au titre de l'exercice 2012 pour un montant de 5 795 milliers d'euros (moins la part de 39 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto-détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2014 au titre de l'exercice 2013 pour un montant de 7 206 milliers d'euros (moins la part de 48 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto-détenues).

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

(en euros)	2014	2013	2012
Dividende net par action	1,50	1,50	1,25

NOTE 19 ENGAGEMENTS HORS BILAN**19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières**

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/2015	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	234 821	165 179
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 165 179 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (159 923 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

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

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

19.2 Autres engagements donnés

Signature d'une promesse de VEFA sur l'immeuble « Montpellier Ywood » pour un montant de 8,7 millions d'euros.

Signature d'une promesse de vente sur l'immeuble « Rennes Courrouze » pour un montant de 12,7 millions d'euros.

19.3 SCI PA

Néant.

19.4 SCI ALPHA

Néant.

19.5 FLEX PARK

Néant.

19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

Sociétés	Actifs	Hypothèque en cours (en milliers d'euros)	Privilège de Prêteur de Deniers	Autres
SCI Bagan Toulouse Parc du Canal	Toulouse Parc du Canal	-	-	-
SCI Bagan Toulouse Capitouls	Toulouse Delpech Capitouls	3 823	-	(A)
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet – Atrium C	1 674	-	
SCI Bagan Lyon Stella	Lyon – Stella	-	Oui	(A)
SCI Bagan Lyon	Champagne au Mont d'Or Corbas	-	Oui	(A)
SCI Bagan IDF Bureaux	Montigny le Bretonneux – Faraday Roncq Mérignac Mérignac	-	Oui Oui	
SCI Bagan IDF Activité	Clichy – Passage des Chasses Corbeille Lisses-Cerisiers Emeranville – Beaubourg Coignières	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Villebon	Villebon – Baltique	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes – Sergent Traire Vitrolles – Griffon	815	-	
SCI Bagan Marseille	Marseille – Gabes	-	Oui	(A)
SCI Bagan Nantes	Nantes-Millerand La Chapelle-sur-Erdre	-	Oui	(A)
SCI Bagan Orléans	Saran – 69 Sary – Le Cadran Saran – 163 Sary Semoy – St Jean de Braye Olivet – Bergeresse	-	Oui	(A)
SCI Bagan Limoges	Genas Chassieu	-	Oui	(A) (D)
SCI Bagan Paris	Schiltigheim	-	Oui	(A) (C) (E)
SCI Couderc	Toulouse Couderc	-	-	-
SNC BAGAN	Choisy Noisiel	-	-	-

Ainsi que les garanties complémentaires, telles que :

- (A) Cession Daily des loyers, des créances résultant des baux,
- (B) Cession au profit du prêteur des indemnités à provenir des assurances relative aux immeubles,
- (C) Cession Daily de contrat de couverture de risque de taux,
- (D) Engagement de non cession de parts de la SCI,
- (E) Nantissement du compte de fonctionnement.

19.7 Engagements reçus

Néant.

NOTE 20 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites pour 12 660 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 2 672 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 73 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

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.

À 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'est versée aux administrateurs et aux dirigeants au 31 décembre 2015.

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

NOTE 21 ÉVÉNEMENT POST-CLÔTURE

Apport en date du 9 février 2016 de plusieurs ensembles immobiliers détenus en pleine propriété par Foncière INEA à la société Flex Park détenue à 99,99 % par Foncière INEA pour un montant d'actif net de 32 366 milliers d'euros.

4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Foncière INEA – SA

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc – 92 230 Gennevilliers

Capital social : 71 424 995,24 €

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note 2.2.1 de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables précise que les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur.

Nos travaux ont consisté en particulier à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables et nous assurer que la juste valeur des immeubles a été comptabilisée par référence aux valeurs déterminées par les évaluateurs spécialisés indépendants au 31 décembre 2015 ;

- la note 2.1.5 de l'annexe indique que la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés de couverture est déterminée, à chaque arrêté, par des évaluateurs spécialisés indépendants. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous avons aussi vérifié que l'information fournie dans l'annexe est appropriée.

Comme indiqué dans la note 2.1.5 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les Commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 29 mars 2016

Neuilly sur Seine, le 29 mars 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé

5

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT <small>(RFA)</small>	108
<hr/>	
5.2 BILAN <small>(RFA)</small>	109
Actif	109
Passif	110
<hr/>	
5.3 NOTES ANNEXES <small>(RFA)</small>	111
<hr/>	
5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	125
<hr/>	
5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS <small>(RFA)</small>	126
5.5.1 Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2015	126
5.5.2 Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2015	126
5.5.3 Relations entre la société mère et ses filiales	126
<hr/>	
5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES <small>(RFA)</small>	127
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	127

5

COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT (RFA)

<i>(en euros)</i>	2015	2014	%
Vente de marchandises			
Production vendue	28 562 892	27 702 305	3,11
Production stockée			
subventions d'exploitation			
Autres produits	1 595 297	946 962	68,46
Produits	30 158 189	28 649 267	5,27
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut. approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	13 836 489	12 814 748	7,97
Consommations marchandises & mat	13 836 489	12 814 748	7,97
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	16 321 700	15 834 520	3,08
Impôts, taxes et vers assim.	109 447	106 845	2,44
Salaires et Traitements			
Charges sociales	15 900	26 900	(40,89)
Amortissements et provisions	8 469 194	8 278 171	2,31
Autres charges	144 420	360 628	(59,95)
Total	8 738 961	8 772 543	(0,38)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 582 739	7 061 976	7,37
Produits financiers	912 318	1 709 062	(46,62)
Charges financières	6 375 379	8 902 693	(28,39)
RÉSULTAT FINANCIER	(5 463 061)	(7 193 631)	(24,06)
Opérations en commun	33 018	147 885	(77,67)
RÉSULTAT COURANT	2 152 696	16 230	-
Produits exceptionnels	820 000	6 296 581	(86,98)
Charges exceptionnelles	954 344	3 227 634	(70,43)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(134 344)	3 068 947	(104,38)
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices		78 581	(100)
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 018 352	3 006 596	(32,87)

5.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2015	Net au 31/12/2014
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	77 397	77 397		
Fonds commercial	4 942 449		4 942 449	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	72 616 253		72 616 253	66 870 734
Constructions	295 649 710	44 335 566	251 314 144	235 689 074
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	118 093	94 421	23 672	28 248
Immobilisations en cours/Avances & acomptes	1 356 516		1 356 516	1 359 289
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	31 996 861		31 996 861	31 944 190
Autres titres immobilisés				
Prêts				
autres immobilisations financières	78 930		78 930	102 684
ACTIF IMMOBILISÉ	406 836 210	44 507 384	362 328 826	340 936 667
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients comptes rattachés	1 594 392	242 777	1 351 615	1 620 772
Fournisseurs débiteurs	886 975		886 975	347 604
Personnel				5 550
État, Impôts sur les bénéfices	78 588		78 588	
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	70 835		70 835	47 435
Autres créances	719 924		719 924	850 266
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	21 696		21 696	38 832
Valeurs mobilières de placement	1 992 233	65 273	1 926 960	1 986 793
Disponibilités	2 350 579		2 350 579	2 933 854
Charges constatées d'avance	3 936 628		3 936 628	4 103 692
ACTIF CIRCULANT	11 651 850	308 050	11 343 800	11 934 799
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 048 409		2 048 409	1 384 714
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTE DE RÉGULARISATION	2 048 409		2 048 409	1 384 714
TOTAL ACTIF	420 536 469	44 815 434	375 721 035	354 256 180

5

COMPTE ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2015

BILAN

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2015	Net au 31/12/2014
Capital social ou individuel	71 424 995	70 742 765
Primes d'émission, de fusion, d'apport	68 750 923	72 261 361
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	1 035 239	884 909
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	1 125	48 225
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 018 352	3 006 596
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 038 216	980 694
CAPITAUX PROPRES	145 015 590	148 671 289
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	675 511	673 670
Autres emprunts obligataires	30 300 000	30 300 000
• Emprunts	180 258 512	158 472 324
• Découverts et concours bancaires	2 901 628	6 877 819
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	183 160 140	165 350 143
Emprunts et dettes financières diverses	3 873 632	3 442 242
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 179 362	1 187 845
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 316 279	3 372 870
• Personnel		
• Organismes sociaux	1 200	8 750
• État, Impôts sur les bénéfices		78 581
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	168 914	147 474
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	56 801	71 255
Dettes fiscales et sociales	226 915	306 060
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 333 522	350 927
Autres dettes	559 137	600 590
Produits constatés d'avance	80 947	542
DETTES	230 705 445	205 584 891
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	375 721 035	354 256 180

5.3 NOTES ANNEXES (RFA)

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Conseil d'administration du 23 juin 2015, le capital social a été augmenté d'un montant de 682 229,90 euros par la création de 47 410 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 966 689,90 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

Le capital social est ainsi porté de 70 742 765,34 euros à 71 424 995,24 euros. Il est divisé en 4 963 516 actions entièrement libérées de 14,39 euros de valeur nominale chacune. Les 47 410 actions nouvelles portent jouissance à la date susvisée et sont à compter de cette date soumises à toutes les dispositions statutaires de la Société.

1.2 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Deux immeubles ont été livrés au cours de l'année 2015 :

- Marseille Docks Libres situé à Marseille et livré en date du 19 juin 2015. Cet immeuble a été acquis pour un montant de 11 247 milliers d'euros et à une superficie de 3 638 m².
- Toulouse Hills Plaza situé à Balma et livré en date du 10 novembre 2015. Cet immeuble a été acquis pour un montant de 18 541 milliers d'euros et à une superficie de 7 100 m².

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2015 portent sur 2 opérations :

- Un immeuble situé à Saint Jacques de la Lande dont une promesse de vente a été signée en date du 19 octobre 2015 pour un montant de 15 204 milliers d'euros. Au 31 décembre 2015, seul un montant de 634 milliers d'euros a été versé au vendeur.
- Un immeuble situé à Montpellier dont une promesse de VEFA a été signée en date du 5 novembre 2015 pour un montant de 8 676 milliers d'euros. Au 31 décembre 2015, seul un montant de 723 milliers d'euros a été versé au vendeur.

Immeubles en contrat de crédit-bail

Au cours de l'année 2015 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2015 pour un montant global de 820 milliers d'euros sont les suivants :

- Cession en date du 9 juillet 2015, d'un lot de l'immeuble de placement situé à Meaux, pour un montant de 200 milliers d'euros.
- Cession en date du 5 novembre 2015, de deux lots d'un immeuble de placement situé à Marseille, pour un montant de 620 milliers d'euros.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA ('la Société') sont établis au 31 décembre 2015 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

Les acquisitions de contrats de crédit-bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux souties 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 2015, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 58 milliers d'euros.

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

2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redévient 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 2015 à 259 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 6 309 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 627 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2015 pour 269 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 28 563 milliers d'euros en 2015 contre un montant de 27 702 milliers d'euros en 2014.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 22 515 milliers d'euros en 2015 contre un montant de 21 797 milliers d'euros en 2014.

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 2015 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 141 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 22 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 25 milliers d'euros.

2.6 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 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, 60 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

NOTE 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2015 est de 1 375 milliers d'euros.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice :

En date du 22 décembre 2015, Foncière INEA a pris une participation à hauteur de 99,99 % dans la SAS Flex Park, société par actions simplifiées, créée à cette même date et dont l'objet social est identique à celui de Foncière INEA. Le montant de la participation s'est élevé à 49 999 euros.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 168 milliers d'euros pour l'exercice 2015.

3.4 Jetons de présence et autres rémunération

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 79 500 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2015.

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 1 224 582 euros tel qu'indiqué au cadre C.

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

Emprunts :

- souscription d'un emprunt en date du 31 mars 2015 pour un montant de 35 millions d'euros en remplacement de la ligne « Natixis III » venant à échéance le 22 juillet 2015 et remboursée par anticipation ;
- souscription d'un emprunt en date du 13 mai 2015 pour un montant de 14 millions d'euros, en remplacement du prêt initial de 7 millions d'euros couvrant l'opération Lyon Sunway ;
- souscription d'un emprunt en date du 10 novembre 2015 pour un montant de 11,1 millions d'euros pour le financement de l'acquisition de l'immeuble situé à Balma. Seule la tranche 1 a été tirée à ce jour pour un montant de 4,7 millions d'euros ;
- souscription d'un emprunt en date du 23 décembre 2015 pour un montant de 6 millions d'euros pour le refinancement de l'immeuble situé à Marseille ;
- remboursement de l'emprunt « Natixis III » le 31 mars 2015, pour un montant total de 34 660 milliers d'euros ;
- remboursement du prêt Lyon Sunway de 7 millions d'euros le 13 mai 2015.

Lignes court terme utilisées au 31 décembre 2015 :

- trois emprunts Corporate court terme d'un montant de 5 millions d'euros chacun, soit 15 millions d'euros ;
- un découvert autorisé pour 3 millions d'euros.

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots d'immeubles cédés au cours de l'année 2015 pour un montant de 820 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 896 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots d'immeubles cédés.

3.6 Événements post-clôture

La société a décidé d'apporter en début d'année 2016, cinq ensembles immobiliers à la SAS Flex Park spécialement créée pour l'occasion et détenue à 99,99 % par Foncière INEA. Cet apport d'une valeur globale de 63 730 000 euros s'inscrit dans la ligne de stratégie développée par Foncière INEA.

ACTIF IMMOBILISÉ

(en euros)	Cadre A : immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1		5 019 845		
Autres postes d'immo. incorporelles				
TOTAL 2		5 019 845		
Terrains		66 870 734		5 957 583
Constructions sur sol propre		271 195 411		23 877 144
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencement.		1 234 901		113 366
Installations techniques, matériel et outillage ind.				
Installations générales, agencts., améngrts. dives		20 603		
Autres matériels de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier		96 678		812
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		1 359 288		29 945 322
Avances et acomptes				
TOTAL 3		340 777 618		59 894 229
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		31 944 189		566 046
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières		102 683		
TOTAL 4		32 046 873		566 046
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		377 844 337		60 460 275

(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			5 019 845
TOTAL 2			5 019 845
Terrains	212 065		72 616 252
Constructions	767 532		294 305 024
	• sur sol propre		
	• sur sol d'autrui		
	• Inst. gales., agencts. et am. const.	3 582	1 344 685
Installations techniques matériel et outillage			
Autres immobilisations corporelles	• Inst. gales., agencts., aménagement divers		20 603
	• Matériel de transport		
	• Matériel de bureau & informatique		97 490
	• Emballages récupérables & divers		
Immobilisations corporelles en cours	29 948 094		1 356 516
Avances & acomptes			
TOTAL 3	29 948 094	983 179	369 740 572
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	513 374		31 996 861
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	23 753		78 930
TOTAL 4		537 127	32 075 791
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	29 948 094	1 520 307	406 836 210

AMORTISSEMENTS

(en euros) Cadre A : immobilisations amortissables	Situations et mouvements de l'exercice		
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions
Frais d'établissement et de développement			
TOTAL 1			
Autres immobilisations incorporelles	77 397		77 397
TOTAL 2	77 397		77 397
Terrains			
Constructions	36 474 846	7 674 501	167 249
	• sur sol propre		
	• sur sol d'autrui		
	• installations générales	266 393	87 823
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles	• installations générales	1 456	2 018
	• matériel de transport		
	• matériel de bureau	87 577	3 369
	• emballages récupérables		
TOTAL 3	36 830 272	7 767 712	167 997
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	36 907 670	7 767 712	167 997
			44 507 384

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices				
(en euros) Cadre C	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 384 714	1 224 581	560 887	2 048 408
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 1 224 581 euros. Ces frais sont étaisés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2015 ils ont été amortis à hauteur de 560 887 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	980 693	57 522		1 038 216
• 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	980 693	57 522		1 038 216

Provisions pour litiges
Provisions garanties données aux clients
Provisions pour pertes sur marchés à terme
Provisions pour amendes et pénalités
Provisions pour pertes de change
Provisions pour pensions, obligations similaires
Provisions pour impôts
Provisions pour renouvellement immobilisations
Provisions pour gros entretien et grandes révisions
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer
Autres provisions pour risques et charges

PROVISIONS RISQUES ET CHARGES

Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	123 921	140 594	21 739	242 776
Autres dépréciations		65 272		65 272
DÉPRÉCIATIONS	123 921	205 867	21 739	308 049
TOTAL GÉNÉRAL	1 104 614	263 389	21 739	1 346 265
Dotations et reprises d'exploitation		140 594	21 739	
Dotations et reprises financières		65 272		
Dotations et reprises exceptionnelles		57 522		
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.

ÉCHÉANCES CRÉANCES DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES

(en euros)		Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Cadre A				
Créances rattachées à des participations		13 384 118		13 384 118
Prêts				
Autres immobilisations financières		78 930		78 930
Clients douteux ou litigieux		457 918	457 918	
Autres créances clients		1 136 473	1 136 473	
Créances r. de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	<ul style="list-style-type: none"> • Impôt sur les bénéfices • Taxe sur la valeur ajoutée • Autres impôts, taxes et versements assimilés • Divers 	<ul style="list-style-type: none"> 78 588 70 835 	<ul style="list-style-type: none"> 78 588 70 835 	
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 606 898 ⁽¹⁾	1 606 898	
Charges constatées d'avance		3 936 627	3 936 627	
TOTAUX		20 750 390	7 287 341	13 463 048
Montant des	<ul style="list-style-type: none"> • prêts accordés en cours d'exercice • remboursements obtenus en cours d'exercice 			
Prêts et avances consentis aux associés				

(1) Dont comptes de gestion des immeubles = 220 222 €.
Dont fournisseurs d'immobilisations = 877 991 €.

5

COMPTE ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2015

NOTES ANNEXES

ÉTAT DES DETTES

(en euros) Cadre B	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	675 510	675 510		
Autres emprunts obligataires	30 300 000		30 300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :				
• à 1 an max à l'origine	2 901 628		2 901 628	
• à plus d'1 an à l'origine	180 258 511	17 545 625	76 516 459	86 196 427
Emprunts et dettes financières divers	3 873 631	944 481	2 385 931	543 219
Fournisseurs et comptes rattachés	3 316 279	3 316 279		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 200	1 200		
État et autres collectivités publiques :				
• Impôt sur les bénéfices				
• Taxe sur valeur ajoutée	168 913	168 913		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	56 801	56 801		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 333 522 ⁽¹⁾	7 333 522		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	559 136 ⁽²⁾	559 136		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	80 947	80 947		
TOTAUX	229 526 083	30 682 419	112 104 018	86 739 646
Emprunts souscrits en cours d'exercice	79 672 100			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	57 419 641			
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 de gestion des immeubles = 321 029 €.

CHARGES À PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	675 510 ⁽¹⁾
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	80 879 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 049 451 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	58 001
Autres dettes	8 980
TOTAL	3 872 821

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 675 510 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 80 879 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance 2015 de 1 119 884 € et sur coût de la vacance des années antérieures de 1 214 699 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 472 854 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

PRODUITS À RECEVOIR

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	196 042 ⁽¹⁾
Fournisseurs avoirs à recevoir	8 298
Autres produits à recevoir	208 169 ⁽²⁾
Intérêts courus à recevoir	143
TOTAL	412 652

(1) Dont garanties locatives à terme échu pour 71 222 €, redditions antérieures pour 60 354 € et refacturation de travaux pour 46 400 €.

(2) Dont produit à recevoir sur litige Perols pour 154 589 €.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	3 936 627 ⁽¹⁾	80 947
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	3 936 627	80 947

(1) Dont 429 230 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 3 507 397 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CRÉDIT BAIL

(en euros)	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	3 291 409	6 391 057			9 682 466
Amortissements :					
• Cumul exercices antérieurs		1 281 095			1 281 095
• Dotations de l'exercice		183 013			183 013
TOTAL	1 464 108				1 464 108
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		6 751 402			6 751 402
• Exercice		431 421			431 421
TOTAL	7 182 823				7 182 823
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		442 597			442 597
• À plus d'un an et cinq ans au plus		814 508			814 508
• À plus de cinq ans					
TOTAL	1 257 105				1 257 105
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus		4			4
• À plus de cinq ans					
TOTAL		4			4
Montant pris en charge dans l'exercice		431 421			431 421

La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2015.

5

COMPTE ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2015

NOTES ANNEXES

CAPITAL SOCIAL

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	4 916 106	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	47 410	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	4 963 516	14,39

Aux termes des délibérations du Conseil d'administration du 23 juin 2015, le capital social a été augmenté d'un montant de 682 229,90 euros par la création de 47 410 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 966 689,90 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2015
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	234 821	165 179
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

- cession Daily loyer ;
- cession Daily assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Daily assurances perte de loyers ;
- cession Daily garanties locatives ;
- cession Daily 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 165 179 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Exercice 2015
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2014 avant affectations	148 671 289
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2015	148 671 289
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2015	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	148 671 289
D Variations en cours d'exercice :	
1. Variations du capital	682 230
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(3 407 208)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	57 522
6. Autres variations	
• dont résultat 2015	2 018 352
• dont affectation résultat 2014	(3 006 596)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2015 avant AGO (C + D)	145 015 590
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(3 655 699)
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)	(3 655 699)

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros) Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte) du dernier exercice clos)							
				Brute	Nette											
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations																
1. Filiales (plus de 50 %)																
SCI PA	152	(13 498)	99	151	151	11 485		0	(1 631)							
SCI ALPHA	1 500	(632 260)	100	2 779 845	2 779 845	959 853		296 386	(102 389)							
SAS FLEX PARK	50 000	50 000	99,99	49 999	49 999	0		0	0							
2. Participations																
(10 à 50 % du capital détenu)																
SNC BAGAN	2 320 400	2 343 969	32.85	762 286	762 286	808 858		445 560	23 569							
BAGAN IMMOS RÉGION	51 762 923	51 779 930	32.85	14 852 448	14 852 448	0		2 192 810	1 909 815							
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations																
1. Filiales non reprises en A																
2. Participations non reprises en A																
a) Française																
SCI BAGAN TOULOUSE				1	1	484 253										
PARC DU CANAL				2	2	540 398										
SCI BAGAN LYON BRON				1	1	1 808 705										
SCI TOULOUSE CAPITOULS				2	2	436 249										
SCI BAGAN SUD EST				1	1	671 454										
SCI BAGAN IDF BUREAUX				3	3	1 243 928										
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ				1	1											
SCI BAGAN PARIS				1	1											
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 564										
SCI BAGAN NANTES				1	1	1 735 519										
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 636										
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 381										
SCI BAGAN LYON				1	1	630 537										
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 670										
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	819 122										
SCI COUDERC				1	1	248 505										
b) Étrangère																
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992											

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT TRÉSORERIE

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2015	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2015	Valeur de marché au 31/12/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Actions propres	1 082 033 (1)	(65 273)	1 016 760	1 016 760	108 142
FCP	708 901	-	708 901	709 260	1 677 352
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 961	201 299
Sicavs	-				-
Dépôts à terme	-				-
TOTAL	1 992 233	(65 273)	1 926 960	1 930 011	1 986 793

(1) Correspond à 27 480 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 2015, une moins-value latente d'un montant de 65 273 euros a été provisionnée dans les comptes de la société.

Au cours de l'exercice 2015, la société a acquis 38 556 de ses propres actions et en a vendu 14 214. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2015 est de 37 euros.

5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15
A. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	59 808	67 610	68 051	70 743	71 425
2. Nombre d'actions émises	4 156 241	4 698 419	4 729 022	4 916 106	4 963 516
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	24 921	24 918	28 324	27 702	28 563
2. Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	7 637	8 211	12 482	11 151	10 589
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	79	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	1 243	683	4 649	3 007	2 018
5. Montant des bénéfices distribués	5 195	5 873	7 207	7 374	8 190
C. Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	1,84	1,75	2,64	2,25	2,13
2. Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0,30	0,15	0,98	0,61	0,41
3. Dividende distribué à chaque action	1,25	1,25	1,52	1,5	1,65
D. Personnel (n/a)					
1. Nombre de salariés					
2. Montant de la masse salariale					
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvre sociale, etc.)					

5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.5.1 RAPPEL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS EXISTANT ANTÉRIEUREMENT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2015

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2015 (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 ;
- 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-235 Luxembourg, 16 boulevard Emmanuel Servais, 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 124 des présentes.

5.5.2 OPÉRATIONS DE PRISES DE PARTICIPATIONS/CESSIONS OU OPÉRATIONS ASSIMILÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2015

En date du 17 décembre 2015, Foncière INEA a pris une participation à hauteur de 99,99 % dans la SAS Flex Park pour un montant de 49 999 euros.

5.5.3 RELATIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ MÈRE ET SES FILIALES

Les deux filiales de Foncière INEA, la SCI PA et la SCI Alpha, 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 lequel est situé à Champigny sur Marne.

Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital des deux filiales précitées et en assure la gestion.

La filiale FLEX PARK a été créée en 2015 dans le but de se voir apporter 6 parcs d'activités, de bureaux et d'entrepôts pour une valeur nette de 32 366 319 euros.

Cette opération d'apport d'actifs immobiliers et d'éléments y attachés sera effective à compter de l'exercice 2 016 et s'inscrit dans la stratégie de Foncière INEA, d'externaliser ses parcs d'activité au sein d'une entité juridique distincte.

Foncière INEA assure la présidence de sa filiale Flex Park.

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

Foncière INEA – SA

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc – 92 230 Gennevilliers

Capital social : 71 424 995,24 euros

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière INEA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- les notes 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4 et 2.3.5 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des immobilisations incorporelles, corporelles et financières et leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables et à s'assurer de leur correcte application ;

- la note 2.2 de l'annexe précise que les estimations effectuées portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles et l'évaluation des immobilisations financières. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et avons pris connaissance notamment des rapports des évaluateurs indépendants. Nous avons aussi vérifié que l'information fournie dans l'annexe est appropriée.

Comme indiqué dans la note 2.2 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

5

COMPTE ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 29 mars 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2016

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ	130	
6.1.1 Informations générales	130	
6.1.2 Dispositions statutaires relatives aux membres du Conseil d'administration et de Direction	130	6.2.4 Délégations accordées par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital
6.1.3 Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales	131	133
6.1.4 Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	131	6.2.5 Rachats d'actions
6.1.5 Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	131	136
6.1.6 Dispositions statutaires relatives aux titres	132	6.2.6 Bilan annuel 2015 du contrat de liquidité
		136
		6.2.7 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat
		137
		6.2.8 Nantissements, garanties et sûretés
		137
6.2 CAPITAL SOCIAL	132	
6.2.1 Capital actuel	132	6.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES
6.2.2 Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	132	138
6.2.3 Titres donnant accès au capital	133	6.3.1 Évolution de l'actionnariat au cours de l'année 2015
		138
		6.3.2 Principaux actionnaires
		138
		6.3.3 Franchissements de seuils
		140
		6.3.4 Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire
		141
		6.3.5 Pactes d'actionnaires
		141
		6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES
		141

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

6.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La Société a pour dénomination sociale « Foncière INEA » et son siège social est sis 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (établissement secondaire au 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris – téléphone : 01 42 86 64 40).

6.1.1.2 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.

6.1.1.3 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.

6.1.1.4 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 Foncière INEA, identifiées sous le code ISIN FR0010341032 qui ont été admises aux négociations sur Euronext Paris en juin 2013 (cf. paragraphe 6.2.3.1 page 133 du présent Document de référence/exercice 2015 pour plus d'informations).

6.1.1.5 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 identiques 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.

6.1.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Il est tout d'abord précisé qu'afin de parfaire l'information donnée par la Société à ses actionnaires, 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 »).

Par ailleurs, les dispositions statutaires régissant 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 sont usuelles. Les articles 16 à 21 des statuts fournissent toute information à ce sujet.

Les articles 22 à 25 des statuts mentionnent les conditions de nomination et les pouvoirs de la Direction générale y compris du Directeur général délégué.

Il est fait renvoi exprès également au DDR 15-0264 (relatif à l'exercice 2014) pages 132 à 135 qui fournit des extraits des articles précités des statuts ou directement aux statuts de la Société sur fonciere-inea.com.

6.1.3 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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.

Rappelons cependant que selon la réglementation en vigueur, 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 précédent 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.

6.1.4 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT

6.1.4.1 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 également qu'en vertu de l'article 12, 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)

6.1.4.2 Disposition des statuts de Foncière INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Les statuts de Foncière INEA ne prévoient pas d'autres dispositions spécifiques qu'un plafonnement des droits de vote (visé à l'article 15), en application de l'article L. 225-125 du Code de commerce, fixé à 20 % des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises. La limitation des droits de vote cesse de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détient plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Cette limitation statutaire des droits de vote peut donc avoir comme effet de retarder un changement de contrôle en portant le seuil de contrôle par un seul actionnaire aux deux tiers du capital.

6.1.5 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 redévable 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).

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

CAPITAL SOCIAL

6.1.6 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

L'article 7 prévoit la possibilité de créer des actions de préférence (avec ou sans droit de vote) et dans ce dernier cas ne pouvant représenter plus de la moitié du capital social.

L'article 12 rappelle que les actions sont nominatives ou au porteur ; tandis que l'article 13 fait mention de la libre cession des actions de la Société. L'article 15 organise les modalités du droit de vote double (plafonné) attaché à toutes les actions entièrement libérées et justifiant d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire.

6.2 CAPITAL SOCIAL

6.2.1 CAPITAL ACTUEL

À la date de dépôt du présent Document de référence (exercice 2015), le capital social de la Société est fixé à 71 424 995,24 euros. Il est divisé en 4 963 516 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

6.2.2 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/ de fusion (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
Au 10 février 2011	Exercice BSA	11	158,29	26,31	289,41	40,70	59 807 084,84
Au 1 ^{er} septembre 2011	Exercice BSA	85	1 223,15	25,41	2 159,98	39,80	59 808 307,97
Au 6 mars 2012	Exercice BSA	23	330,97	25,47	585,83	39,86	59 808 638,96
Au 31 mai 2012	Augmentation capital (paiement divid. en actions)	28 956	416 676,84	22,32	646 297,42	36,71	60 225 315,80
Au 31 mai 2012	Exercice BSA	35	503,65	25,59	895,73	39,98	60 225 819,45
Au 9 juillet 2012	Exercice BSA	153 869	2 214 174,91	24,37	3 750 080,69	38,76	62 439 994,36
Au 30 juillet 2012	Conversion Océanes	51 144	735 962,16	22,31	1 140 877,84	36,70	63 175 956,52
Au 5 septembre 2012	Exercice BSA	5 169	74 381,91	24,37	125 978,51	38,76	63 250 338,43
Au 5 octobre 2012	Exercice BSA	302 982	4 359 910,98	24,37	7 384 250,71	38,76	67 610 249,41
Au 5 juillet 2013	Augmentation de capital (paiement divid.en actions)	30 603	440 377,17	16,73	511 988,19	31,12	68 050 626,58
Au 6 janvier 2014	Conversion Océanes	75 498	1 086 416,22	21,01	1 586 078,31	35,40	69 137 042,80
Au 17 juin 2014	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	111 586	1 605 722,54	12,53	1 398 172,58	26,92	70 742 765,34
Au 23 juin 2015	Augmentation de capital (paiement divid. en actions)	47 410	682 229,90	20,39	966 689,90	34,78	71 424 995,24

(Légende : na = « non applicable »)

6.2.3 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Néant.

6.2.3.1 Autres instruments financiers non représentatifs du capital

Le 26 juin 2013, la Société a émis un emprunt obligataire d'un montant nominal de 30 300 000 euros venant à échéance le 26 juin 2019, sachant que toutes les modalités de cet emprunt sont fournies dans le Prospectus visé par l'AMF le 21 juin 2013 sous le n° 13-290 (publié sur le site Internet d'INEA – www.fonciere-inea.com – ou celui de l'AMF – www.amf-france.org – auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'informations) et que ses principales caractéristiques sont ci-dessous résumées :

Nombre d'Obligations émises	303 (NYSE Euronext Paris code ISIN FR0011519966)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	30 300 000 EUR
Taux d'intérêt	4,35 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	26/06/2016
Décompte de jours	ACT/ACT (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	26/06/2019
Amortissement anticipé	cf. Prospectus
Service Financier	Caceis Corporate Trust (00000023)

6.2.4 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'Assemblée générale mixte du 18 novembre 2014 a renouvelé au Conseil d'administration les différentes délégations de compétence (conférées initialement au Directoire par l'Assemblée du 23 mai 2014) afin de pouvoir renforcer les fonds propres de la Société, augmenter son capital social (notamment en numéraire) et ainsi faire face le moment venu aux perspectives de développement susceptibles de se présenter sur le marché immobilier.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière très synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en cours en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle, étant précisé que ces dernières prenant fin au cours de l'année 2016, il sera proposé aux actionnaires de les renouveler.

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

CAPITAL SOCIAL

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

Objet de la Résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 23 mai 2014 et confirmée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 23 mai 2014
1. Délégation de compétences initialement au Directoire et confirmées 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 (23 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014)	70 000 000 € ⁽¹⁾	26 mois
2. Délégation de compétences initialement au Directoire et confirmées au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou les deux, avec maintien du droit préférentiel de souscription (24 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)	26 mois
3. Délégation de compétences initialement au Directoire et confirmées au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public (25 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014) et avec possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)	26 mois
4. Délégation de compétences initialement au Directoire et confirmées au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public (26 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014), dans la limite de 20 % du capital et avec possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) et dans la limite de 20 % du capital social	26 mois
5. Délégation de compétences initialement au Directoire et confirmées au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public, en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital dans la limite de 10 % du capital (27 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) dans la limite de 10 % du capital social	26 mois
6. Délégation de compétences initialement au Directoire et confirmées au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la société (28 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014)	50 000 000 € (montant nominal des augmentations capital) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)	26 mois
7. Autorisation initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce (30 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 nov. 2014)	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale ⁽²⁾ (et pour la 26 ^e résolution dans la limite de 20 % du capital)	26 mois

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

(2) Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital 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 50 000 000 € 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.

6.2.4.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétences

Délégations données	Utilisation
1 – Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée 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 AG du 23 mai 2014 (23 ^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4 ^e résolution) : délégation au Conseil d'administration des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes d'émission, ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée du 23 mai 2014 Plafond global en nominal : 70 millions.	<i>Il n'a pas été usage de cette délégation de compétences</i>
2 – Délégation de compétence consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance AG du 23 mai 2014 (24 ^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4 ^e résolution) : délégation au Conseil d'administration des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée du 23 mai 2014 Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
3 – Délégation de compétences consentie initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance AG du 23 mai 2014 (25 ^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4 ^e résolution) : délégation au Conseil d'administration des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions existantes ou à émettre de la Société, ces titres pouvant être émis à l'effet de (a) rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce (b) dans la limite de 10 % du capital social de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital 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. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée du 23 mai 2014 Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis. Autorisation donnée initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 novembre 2014).	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
4 – Délégation de compétences initialement consentie au Directoire confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription et sans offre au public article L. 4 11-2 II du Code monétaire et financier) AG du 23 mai 2014 (26 ^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4 ^e résolution) : délégation au Conseil d'administration des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs (au sens de l'article L. 4 11-2 II du Code monétaire et financier) d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions existantes ou à émettre de la Société, dans la limite de 20 % du capital social par an, avec possibilité donnée au Directoire, de réaliser les offres visées à l'article L. 4 11-2 II ci-dessus conjointement avec les offres au public décidées en application de la 25 ^e résolution. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée du 23 mai 2014 Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis et dans la limite de 20 % du capital social. Autorisation donnée initialement au Directoire et confirmée au Conseil d'administration de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (29 ^e résolution de l'AG du 23 mai 2014 et 4 ^e résolution de l'AG du 18 novembre 2014).	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
5 – Délégation de compétences initialement consentie au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital AG du 23 mai 2014 (27 ^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4 ^e résolution) : délégation au Conseil d'administration des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions existantes ou à émettre de la Société et ce, afin de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital 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. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée du 23 mai 2014. Plafond global en nominal : 50 millions pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve et dans la limite de 10 % du capital social.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

CAPITAL SOCIAL

Délégations données	Utilisation
<p>6 – Délégation de compétences initialement consentie au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la Société</p> <p>AG du 23 mai 2014 (28^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions existantes ou à émettre de la Société et ce, afin de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce.</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée du 23 mai 2014.</p> <p>Plafond global en nominal : 50 millions 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 – Autorisation initialement consentie au Directoire et confirmée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce</p> <p>AG du 23 mai 2014 (29^e résolution) confirmée par l'AG du 18 novembre 2014 (4^e résolution) : délégation au Conseil d'administration (dans le cadre des 25^e et 26^e résolutions de l'AG du 23 mai 2014 confirmée par l'AG du 18 novembre 2014) aux fins d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de trente jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et sous réserve du respect du plafond global et/ou légal visé dans chaque résolution concernée.</p> <p>Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée du 23 mai 2014.</p>	<p><i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i></p>

6.2.5 RACHATS D'ACTIONS

6.2.5.1 Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions

Il sera proposé aux actionnaires de renouveler l'autorisation à consentir au Conseil d'administration (en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce) afin que la Société puisse poursuivre sa politique de rachat d'actions propres en fonction de son programme et des opportunités susceptibles de se présenter (l'autorisation actuellement en cours ayant été donnée par l'Assemblée du 29 mai 2015 pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2016).

La septième résolution (du texte des résolutions soumis à l'Assemblée) prévoit que le Conseil soit autorisé à racheter ses propres actions, à quelque moment que ce soit, dans la limite maximum de 10 % (calculé selon la réglementation en vigueur) du nombre total des actions composant le capital social (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation), à un prix unitaire maximum d'achat de 50 euros hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

6.2.5.2 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2015

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 29 mai 2015.

Pour l'exercice 2015, le forfait annuel du contrat de liquidité géré par Rothschild & Cie Banque est identique à celui de l'année 2014 et se monte à 40 000 euros. Dans le cadre du programme de rachat d'actions (via ledit contrat de liquidité), 38 556 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune) ont été achetées à un cours moyen de 38,6786 euros et 14 214 titres ont été vendus à un cours moyen de 36,6456 euros. 27 480 actions à 37 euros étaient inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2015 (montant 1 016 760 euros).

6.2.6 BILAN ANNUEL 2015 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2015 (après Bourse), les moyens ci-dessous figuraient dans le contrat de liquidité :

- 27 480 actions Foncière INEA ;
- 706 300 euros.

Le bilan semestriel du 30 juin 2015 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :

- 2 700 actions Foncière INEA ;
- 1 678 750 euros.

6.2.7 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, il est rappelé ci-dessous les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique :

- un droit de vote double, prévu par la loi et les statuts de Foncière INEA, est attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire, sachant que ce droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20 % des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'Assemblée générale du 18 novembre mai 2014 a confirmé au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2016) différentes délégations de compétence lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce, pour un montant global maximum au nominal de 50 000 000 d'euros (100 000 000 d'euros pour le montant nominal des titres de créances émis), sauf 70 000 000 d'euros pour les augmentations de capital par incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- l'emprunt obligataire émis par la Société le 26 juin 2013 pour un montant total de 30 300 000 euros à échéance du 26 juin 2019 comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle ;
- le Conseil d'administration a été autorisé par l'Assemblée générale mixte du 29 mai 2015 (pour une durée expirant en novembre 2016) à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital pour un prix maximum d'achat de 50 euros hors frais ;
- le contrat de prestations de services signé avec la société GEST ainsi que le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs co-signé avec la société Bagan AM prévoient tous deux une indemnité à la charge de Foncière INEA dans les conditions visées au paragraphe 8.2 « contrats importants » page 176 et suiv. du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès ;
- les emprunts bancaires comportent des clauses contractuelles résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- le pacte d'actionnaires du 16 décembre 2009 passé entre Foncière INEA et certains actionnaires de la société Foncière de Bagan (dans le cadre du co-investissement initial de Foncière de Bagan avec Foncière INEA) contient des clauses usuelles de droit de préemption, sortie conjointe, obligation de cession en cas de cession d'actions de cette société à un tiers non-actionnaire ;
- le pacte d'actionnaires signé à la date de l'admission des actions sur le marché Euronext de Nyse Euronext entre certains actionnaires de Foncière INEA (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous le n° 207C1080) inclut lui aussi des clauses usuelles de droit de préemption.

6.2.8 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Le tableau ci-dessous, recommandé par l'AMF, fait état de la part du capital de la Société, objet de nantissements, lorsqu'elle représente un pourcentage significatif.

Nom de l'actionnaire inscrit en nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST	NSM	2013-2014	-	81 090	11 %
GEST	CIC	30/11/2015	-	50 000	7 %

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissements 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

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.3.1 ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNÉE 2015

À la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement notable au sein de l'actionnariat de Foncière INEA au cours de l'exercice 2015.

6.3.2 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.3.2.1 Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

Il est précisé au préalable qu'au 31 décembre 2015, le capital social de la Société est fixé à 71 424 995,24 euros, divisé en 4 963 516 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action) auxquelles sont attachés 6 556 619 droits de vote théoriques (incluant 27 480 actions auto-détenues, sans application ici du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire).

Les droits de vote exercables, déduction faite des 27 480 actions auto-détenues au 31 décembre 2015, privées du droit de vote selon la loi et application faite du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire, ressortent à 6 374 247 .

31/12/2015	Actions ordinaires	% capital	Droits de vote théoriques	% Droits de vote théoriques	Droits de vote exercables en AG	% droits de vote exercables en AG
MM PUCCINI (Malakoff Médéric)	870 299	17,5 %	870 299	13,2 %	870 299	13,7 %
GEST	752 098	15,2 %	1 460 719	22,3 %	1 305 827*	20,5 %
SERIMNIR SA	653 376	13,2 %	653 376	10,0 %	653 376	10,3 %
MACIF	556 397	11,2 %	818 897	12,5 %	818 897	12,8 %
ACM	293 579	5,9 %	293 579	4,5 %	293 579	4,6 %
SOUS-TOTAL	3 125 749	63,0 %	4 096 870	62,5 %	3 941 978	61,8 %

* Après plafonnement statutaire de 20 % prévu par l'article 15 des statuts (appliqué sur droits de vote théoriques moins auto-détenues)

6.3.2.2 Évolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2015, le capital se répartit comme suit :

31/12/2015	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exercables en AG	% des droits de vote exercables
MM Puccini (Malakoff Médéric)	870 299	17,5 %	870 299	13,2 %	870 299	13,7 %
GEST	752 098	15,2 %	1 460 719	22,3 %	1 305 827 ⁽²⁾	20,5 %
SERIMNIR SA	653 376	13,2 %	653 376	10,0 %	653 376	10,3 %
MACIF	556 397	11,2 %	818 897	12,5 %	818 897	12,8 %
ACM	293 579	5,9 %	293 579	4,5 %	293 579	4,6 %
SOUS-TOTAL	3 125 749	63,0 %	4 096 870	62,5 %	3 941 978	61,8 %
Autres	1 810 287	36,5 %	2 432 269	37,1 %	2 432 269	38,2 %
Actions auto-détenues ⁽³⁾	27 480	0,6 %	27 480	0,0 %	-	0,0 %
TOTAL	4 963 516	100 %	6 556 619	100 %	6 374 247	100 %

(1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.

(2) Les 1 460 719 droits de vote théoriques de GEST sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (6 556 619-27 480 x 20 %), soit 1 305 827.

(3) Rappel : les 27 480 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 1 016 706 euros : 27 480 titres à 37 euros (cours de clôture au 31.12.2015).

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2015 :

- GEST détenait pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double (le tout plafonné en application des statuts de Foncière INEA à 20 % des droits de vote théoriques) ;
- Macif détenait pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- Serimnir SA, MM Puccini (Malakoff Médéric) et ACM avaient des droits de vote simple ;
- la Société n'ayant aucun salarié, il n'y a pas lieu de fournir l'information relative au pourcentage du capital social détenu collectivement par les salariés de la Société telle que prévue par l'article L. 225-102 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2014, le capital se répartissait comme suit :

31/12/2014	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exercables en AG	% des droits de vote exercables
MM Puccini (Malakoff Médéric)	870 299	17,7 %	870 299	13,3 %	870 299	13,6 %
GEST	752 098	15,3 %	1 460 719	22,3 %	1 308 093 ⁽²⁾	20,5 %
SERIMNIR SA	626 363	12,7 %	626 363	9,6 %	626 363	9,8 %
MACIF	556 397	11,3 %	818 897	12,5 %	818 897	12,8 %
ACM	293 579	6,0 %	293 579	4,5 %	293 579	4,6 %
SOUS-TOTAL	3 098 736	63,0 %	4 069 857	62,2 %	3 917 231	61,3 %
Autres	1 814 232	36,9 %	2 470 611	37,8 %	2 470 611	38,7 %
Actions auto-détenues ⁽³⁾	3 138	0,1 %	3 138	0,0 %	-	0,0 %
TOTAL	4 916 106	100 %	6 543 606	100 %	6 387 842	100 %

(1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.

(2) Les 1 460 719 droits de vote théoriques de GEST sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (6 543 606-3 138 x 20 %), soit 1 308 093.

(3) Rappel : les 3 138 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 111 367,62 euros : 3 138 titres à 35,49 euros (cours de clôture au 31/12/2014).

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2014 :

- GEST détenait des droits de vote double (plafonnés en application des statuts de Foncière INEA à 20 %) ;
- Macif détenait pour partie des droits de vote double ;
- Serimnir SA, MM Puccini (Malakoff Médéric), ACM et Groupe Crédit Foncier de France avaient des droits de vote simple ;
- la Société n'ayant aucun salarié, il n'y a pas lieu de fournir l'information relative au pourcentage du capital social détenu collectivement par les salariés de la Société telle que prévue par l'article L. 225-102 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2013, le capital se répartissait comme suit :

31/12/2013	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques
GEST	708 621	15,0 %	1 417 242	21,1 %
OPCI Vivaldi (Malakoff Médéric)	679 837	14,4 %	1 006 149	14,9 %
SERIMNIR	593 304	12,5 %	593 304	8,8 %
MACIF	397 031	8,4 %	659 531	9,8 %
ACM	293 579	6,2 %	294 579	4,4 %
SOUS-TOTAL	2 672 372	56,5 %	3 970 805	59,0 %
Autres	2 011 150	42,5 %	2 713 974	40,3 %
Actions auto-détenues	45 500	1,0 %	45 500	0,7 %
TOTAL	4 729 022	100 %	6 730 279	100 %

6

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Parmi les actionnaires ci-dessus mentionnés de Foncière INEA, au 31 décembre 2013 :

- GEST détenait des droits de vote double (plafonnés à 20 % en application des statuts de Foncière INEA) ;
- Macif et OPCI VIVALDI (Malakoff Médéric) détenaient pour partie des droits de vote double ;
- Serimnir et ACM avaient des droits de vote simple.

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2013 (après Bourse) à 45 500 :

- valeur nominale par action : 14,39 euros ;
- valeur desdites actions au 31 décembre 2013 : 1 537 900 euros (45 500 titres à 33,80 euros).

Participation des salariés au capital

La Société n'ayant aucun salarié, il n'y a pas lieu de fournir l'information relative au pourcentage du capital social détenu collectivement par les salariés de la Société telle que prévue par l'article L. 225-102 du Code de commerce.

6.3.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

6.3.3.1 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 2015 ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2015 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus :
 - du 1/20 du capital ou des droits de vote : ACM,
 - du 1/10 du capital ou des droits de vote : Macif et Serimnir SA,
 - des 3/20 du capital ou des droits de vote : MM Puccini,
 - du 1/5 du capital ou des droits de vote : SAS GEST,
 - du 1/4 du capital ou des droits de vote : néant,
 - du 1/3 du capital ou des droits de vote : néant,
 - de la 1/2 du capital ou des droits de vote : néant,
 - des 2/3 du capital ou des droits de vote : néant,
 - des 18/20 du capital ou des droits de vote : néant,
 - des 19/20 du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2015 des franchissements de seuils suivants (extraits) publiés sur le site de l'AMF (plus spécialement sur le site dédié à Foncière INEA auquel il est fait renvoi exprès pour plus amples informations) :

- par courrier reçu le 30 octobre 2015, complété notamment par un courrier du 2 novembre 2015 (déclaration n° 215C1576), le Crédit Foncier de France a déclaré à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 5 octobre 2012, indirectement par l'intermédiaire des sociétés Sipari et Compagnie Financière de Développement qu'il contrôle, le seuil de 5 % du capital de la société Foncière INEA et détenir à cette date indirectement 4,90 % du capital et 6,95 % des droits de vote de cette société (franchissement résultant d'une augmentation de capital de Foncière INEA) ; le Crédit Foncier de France a précisé détenir au 30 octobre 2015 indirectement par l'intermédiaire des sociétés Sipari et Compagnie Financière de Développement (qu'il contrôle) 4,64 % du capital et 7,01 % des droits de vote de Foncière INEA.

6.3.3.2 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 2015)

Néant.

6.3.4 DÉCLARATION RELATIVE AU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

À la date du présent Document de référence (exercice 2015), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

6.3.5 PACTES D'ACTIONNAIRES

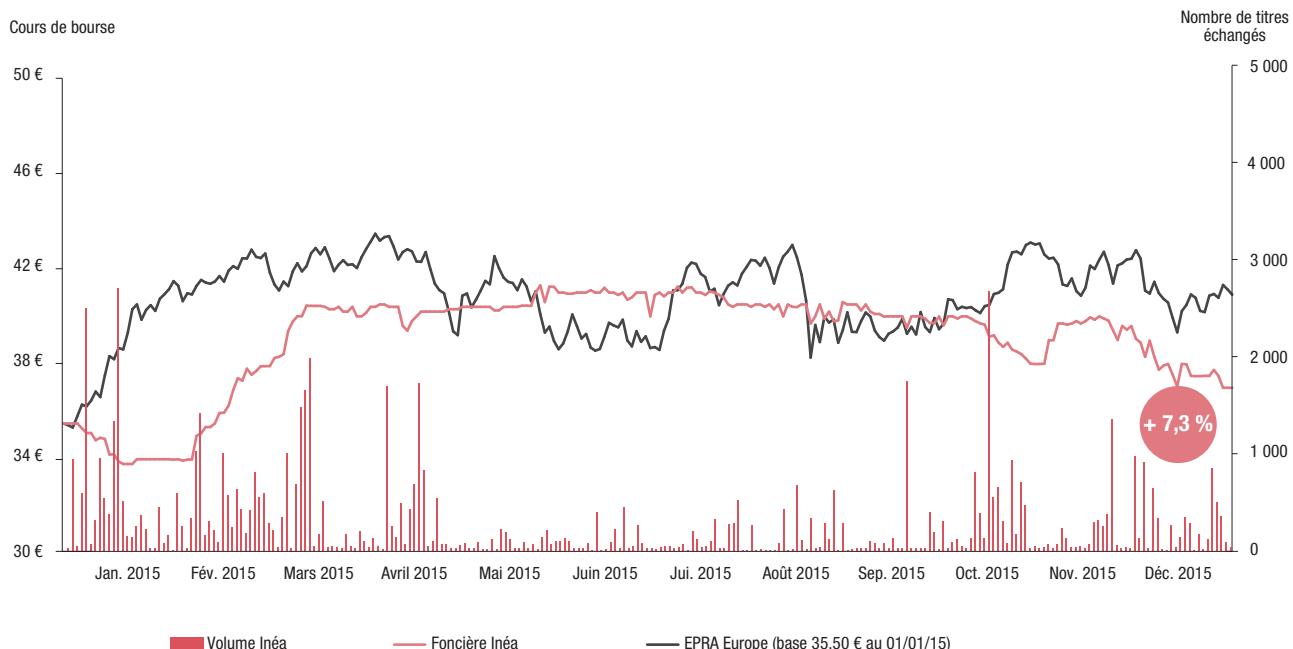
À la date du présent Document de référence (exercice 2015), il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

- Il existe un pacte d'actionnaires conclu entre certains actionnaires de Foncière INEA : ce pacte a été publié à l'AMF sous la référence 207C1080 le 11 juin 2007 et a été tacitement reconduit ;
- Foncière INEA est également membre d'un pacte d'actionnaires aux côtés de certains actionnaires de la société Foncière de Bagan.

Des informations supplémentaires sont données dans le Document de référence relatif à l'exercice 2012 n° D. 13-0270 page 144 (publié sur le site internet de Foncière INEA). Il y est fait renvoi exprès.

6.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE AU COURS DE L'ANNÉE 2015



Source : Bloomberg.

L'action Foncière INEA s'est très bien comportée au cours de l'exercice 2015.

Le titre a clos l'année 2015 à 37 euros, en hausse de 7,3 % sur l'exercice.

7

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016 144

Synthèse du texte des résolutions numéros 9 à 29 (relevant des conditions d'une Assemblée générale extraordinaire) 145

7.2 ORDRE DU JOUR 150

À titre ordinaire 150
À titre extraordinaire 150

7.3. TEXTE DES RÉSOLUTIONS 151

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 151
De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 154

7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 173

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale 173
Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale 173

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

7.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

Chers Actionnaires,

Dans le cadre de ce rapport, nous vous proposerons tout d'abord comme chaque année de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 29 mai 2015 pour permettre à celui-ci le cas échéant de réduire le capital par annulation d'actions auto-détenues, dans les conditions de la 12^e résolution.

Nous vous rappelons par ailleurs que les différentes délégations de compétence données par l'Assemblée générale du 18 novembre 2014 pour une durée de 26 mois (qui n'ont pas été utilisées à ce jour), expirent le 23 juillet 2016.

Il s'avère opportun par conséquent de vous demander de renouveler les autorisations financières afin de permettre au Conseil de disposer des moyens pour lever les fonds nécessaires à ses investissements. Après la 13^e résolution (visant les capitalisations de réserves et primes d'émission), les 14^e à 26^e résolutions vous seront présentées en ce sens, étant précisé que les 21^e à 25^e résolutions prévoient des émissions de titres réservées à des investisseurs dénommés. Certains sont des actionnaires ayant souscrit au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007 telles les sociétés MM. Puccini, MACIF et GEST, d'autres, les sociétés Kanoba, Fedora et Serimnir SA sont des actionnaires ; la société PH Finances est un tiers. Une synthèse de ces propositions est fournie à compter de la page 145 du Document de référence (exercice 2015), étant rappelé que toutes les informations sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2015 (et depuis le début de l'exercice 2016) à donner dans ce cadre (en application des dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital), se trouvent sous le chapitre 3 « Commentaires sur l'exercice » du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès.

À ce sujet, nous attirons votre attention sur la réforme instituée par l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 qui a modifié certaines règles de compétence en matière d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance (ainsi, les émissions qui ne sont pas susceptibles d'emporter une augmentation du capital immédiate ou à terme ne relèvent plus de la compétence exclusive de l'Assemblée générale extraordinaire).

Avant cette réforme, l'émission de valeurs mobilières (autres que des obligations) telles des titres de créance donnant droit à d'autres titres de créance (ou des titres de créance donnant droit à l'attribution de titres de capital existant) ressortait de la compétence de l'assemblée des actionnaires. Désormais, cette émission qui n'entraîne pas de dilution immédiate ou à terme pour les actionnaires, relève de l'organe compétent défini par les statuts ou par le contrat d'émission.

Nous vous demanderons par conséquent (aux termes des 9^e et 10^e résolutions) de mettre à jour les articles 11 « Émission de valeurs mobilières autres que des actions » et 21 « Mission et pouvoirs du Conseil d'administration » des statuts avec l'ordonnance susvisée de 2014 pour y insérer un alinéa précisant la compétence reconnue au Conseil d'administration pour décider ou autoriser ce type d'émission.

Nous vous proposerons en outre (aux termes de la 11^e résolution) de mettre en harmonie l'article 29 des statuts « Conventions entre la société et un administrateur, un dirigeant ou un actionnaire » avec l'article L. 225-39 du Code de commerce (modifié par l'ordonnance précitée du 31 juillet 2014) pour tenir compte du fait que ne sont plus soumises au régime des conventions dites « réglementées » les conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient directement ou indirectement la totalité du capital de l'autre.

D'autre part, dans la perspective d'accroître la motivation des personnes ci-dessous visées en les associant aux objectifs de développement et de croissance de la Société, nous avons prévu de soumettre à vos suffrages (aux termes des 27^e et 28^e résolutions) une autorisation à donner au Conseil à l'effet de procéder en application des articles L. 225-197-1 du Code de commerce à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre (avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires) au profit de membres du personnel salarié des sociétés qui sont liées à Foncière INEA (dans les conditions visées au I de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce) et/ou de mandataires sociaux dirigeants de la Société ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, vous aurez également à statuer (aux termes de la 29^e résolution) sur une proposition d'augmentation de capital réservée selon la loi aux salariés de la Société (qui n'en a pas) et au personnel salarié des sociétés qui lui sont liées que nous sommes tenus de proposer aux actionnaires dans le cadre de l'obligation légale périodique triennale à la charge de la Société concernant l'épargne salariale (mais qui n'emporte pas notre agrément). La dernière consultation périodique à ce sujet remonte à mai 2014. Le délai de 3 ans expirera donc en principe en mai 2017 (sauf augmentation de capital entre-temps différant ce délai de deux ans). Mais pour des questions pratiques, la société souhaite aligner la période de consultation sur celle attachée aux résolutions relatives aux augmentations de capital.

Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires est mentionné page 154 et suiv. du Document de référence (exercice 2015).

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages.

Le Conseil d'Administration

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

SYNTHESE DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS NUMÉROS 9 À 29 (RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)

Modifications des articles 11 (relatif aux émissions de valeurs mobilières complexes) et 21 (relatif aux pouvoirs du Conseil d'administration) des statuts (objets des 9^e et 10^e résolutions)

Il est proposé ici aux actionnaires de mettre à jour l'article 11 des statuts (et par extension l'article 21) avec l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 qui prévoit, en vertu de l'article L. 228-36-A du Code de commerce, que les statuts puissent conférer au Conseil d'administration la compétence nécessaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières complexes ne donnant pas lieu à augmentation du capital immédiate ou à terme de la société.

Jusqu'à présent la compétence était selon la loi attribuée à l'assemblée ce qui donnait lieu à l'ensemble des obligations matérielles propres à la tenue d'une assemblée (incluant les coûts des prestataires extérieurs intervenant dans la préparation de celle-ci et des délais d'exécution pour l'émission forcément plus longs).

Il s'avère utile et plus économique (dès lors que cette émission n'a aucune incidence sur le capital) de conférer à l'avenir la compétence au Conseil.

Modifications de l'article 29 des statuts relatif aux conventions réglementées (objet de la 11^e résolution)

Cette proposition de modification relève de la volonté de mettre l'article 29 en conformité avec les nouvelles dispositions de l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 (ayant modifié les articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce en apportant des précisions sur des conventions qui ne peuvent être qualifiées de « réglementées »).

Afin de ne plus avoir à modifier cet article 29 lors de chaque changement législatif à son endroit, il semble souhaitable que sa rédaction dans les statuts d'INEA soit limité à l'avenir à un renvoi aux dispositions légales applicables.

Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues (objet de la 12^e résolution)

Cette résolution est présentée chaque année à l'Assemblée. Elle permet au Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation et pour une durée de 24 mois) d'avoir directement la compétence pour, s'il en était besoin, réduire le capital social, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, par annulation des actions auto-détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter (si elle y a été autorisée) et ce, dans la limite de 10 % du capital social (ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée ayant conféré cette délégation de compétences) par périodes de vingt-quatre mois.

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 13^e résolution)

Il s'agit ici de déléguer au Conseil d'administration 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 Soixante-dix millions d'euros (70 000 000 €), étant précisé que de plafond serait autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visés sous la 26^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 toutes 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 14^e résolution)

Demande est faite à l'Assemblée de permettre au Conseil d'être en mesure de se procurer auprès de ses actionnaires (dont le droit préférentiel de souscription serait maintenu) les capitaux nécessaires à ses investissements, via des augmentations de capital 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 Foncière INEA possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (la « Filiale »), sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de la filiale concernée (étant précisé que les actions de la société émises immédiatement ou à terme sur le fondement de la présente délégation de compétence ne pourront pas être des actions de préférence).

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cinquante millions d'euros (50 000 000 €) ; 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 26^e résolution.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

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 toutes 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 15^e résolution)

Cette proposition relève de la volonté de doter le Conseil des moyens lui permettant de saisir toutes les opportunités offertes par le marché pour se procurer les fonds destinés à financer ses acquisitions. Il s'agit donc d'une délégation de compétences à donner au Conseil pour augmenter le capital par émissions des titres (visés sous la 14^e résolution), mais dans le cas d'une offre au public telle que définie aux articles L. 411-1 et suivants du Code monétaire et financier, étant précisé que le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé (faculté étant laissée cependant au Conseil en application de la loi 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 15^e résolution pourraient être associées à des offres au public décidées en l'application de la 16^e résolution ci-dessous.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cinquante millions d'euros (50 000 000 €) ; 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 26^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'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier (objet de la 16^e résolution)

Ce projet de résolution, qui s'inscrit dans la perspective d'ouvrir le capital de la société à de nouveaux investisseurs, a pour objet de déléguer au Conseil l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder à des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription et réalisées dans le cadre d'offres visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire par le biais d'un placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier) et ce, dans la limite (légale) de 20 % du capital social par an.

Les offres décidées en vertu de cette 16^e résolution pourraient être associées, à des offres au public décidées en application de la 15^e résolution ci-dessus.

Dans la limite de 20 % précitée du capital social, le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cinquante millions d'euros (50 000 000 €) ; celui 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 26^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, 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, dans la limite de 10 % du capital (objet de la 17^e résolution)

Il est demandé ici à l'Assemblée de déléguer toutes compétences au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, en supprimant le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, 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 ce, dans la limite de 10 % du capital social.

Ces nouveaux titres ne seraient émis que pour rémunérer (comme le prévoit la loi) 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).

Dans la limite de 10 % précitée du capital social, le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cinquante millions d'euros (50 000 000 €) ; celui 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 26^e résolution.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016****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 du capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la société (objet de la 18^e résolution)**

Cette résolution vise le cadre d'une offre publique d'échange mise en œuvre par la Société et consisterait à déléguer au Conseil toutes compétences utiles pour procéder à l'augmentation du capital social par émission (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou de titres de créances, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres 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 d'une offre publique d'échange (OPE) –

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Cinquante millions d'euros (50 000 000 €) ; 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 26^e résolution.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des quinzième, seizième et/ou dix-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 (objet de la 19^e résolution)

Il s'agit ici d'autoriser le Conseil, pour chaque émission réalisée sans droit préférentiel de souscription dans les conditions des 15^e, 16^e et 18^e résolutions ci-dessus, à déroger aux règles (qui y sont mentionnées) de fixation du prix d'émission et à lui déléguer l'ensemble des compétences nécessaires pour fixer, comme le permet la loi, dans la limite de 10 % du capital social par an, 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).

Ce dernier serait 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 26^e 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 20^e résolution)

Il est proposé d'autoriser le Conseil d'administration, à décider que, pour chacune des émissions réalisées en application des 14^e, 15^e et 16^e résolutions ci-dessus et lorsqu'il constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, il pourra augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, 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'imputant sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond visé sous la 26^e résolution.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de certains des actionnaires parties au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007, soit les sociétés MM Puccini et GEST (objet de la 21^e résolution)

Il est demandé à l'assemblée (sous la condition suspensive de l'adoption de la 15^e résolution) de déléguer au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la société réservées au profit de certains actionnaires (ayant souscrit au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007). Il s'agirait des sociétés :

- MM Puccini (Groupe Médéric Malakoff) qui souscrirait à 5 000 000 euros maximum (prime d'émission incluse),
- GEST qui souscrirait à 5 000 000 euros maximum (prime d'émission incluse).

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en vertu de la présente délégation ne pourrait dépasser 4 317 000 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximum global de 300 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la 26^e résolution.

Le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résulterait du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui serait fixé par le conseil d'administration. Le prix de souscription par action ordinaire nouvelle à émettre serait au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des dix (10) dernières séances de bourse précédent sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de 5 %, sans que ce prix de souscription par action ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des trois (3) dernières séances de bourse précédent sa fixation, diminuée d'une décote maximale de 5 %. Précisons que ce prix de souscription serait le même que celui fixé pour la souscription des actions ordinaires nouvelles à émettre en vertu des délégations de compétence visées sous chacune des 22^e à 25^e (incluses) résolutions.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Kanoba (objet de la 22^e résolution), de la société Fedora (objet de la 23^e résolution), de la société Serimnir SA (objet de la 24^e résolution) et de la société PH Finances (objet de la 25^e résolution)

Sous condition suspensive de l'adoption des 15^e et 21^e résolutions, demande serait faite auprès des actionnaires de déléguer au Conseil d'administration l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la société réservées au profit de chaque personne dénommée suivante :

- la société Kanoba (22^e résolution) qui souscrirait à 10 000 000 d'euros maximum – prime d'émission incluse – (émission d'un nombre maximum global de 300 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune),
- la société Fedora (23^e résolution) qui souscrirait à 5 000 000 d'euros maximum (émission d'un nombre maximum global de 150 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune),
- la société Serimnir SA (24^e résolution) qui souscrirait à 5 000 000 d'euros maximum (émission d'un nombre maximum global de 150 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune),
- la société PH Finances (25^e résolution) qui souscrirait à 1 000 000 d'euros maximum (émission d'un nombre maximum global de 30 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune).

Chaque montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la délégation de compétences visée sous chacune des 22^e à 25^e (incluses) résolutions s'imputerait sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la 26^e résolution.

Dans le cadre de chacune des 22^e à 25^e (incluses) résolutions, le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résulterait du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui serait fixé par le conseil d'administration. Le prix de souscription par action ordinaire nouvelle à émettre serait au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des dix (10) dernières séances de bourse précédent sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de 5 %, sans que ce prix de souscription par action ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des trois (3) dernières séances de bourse précédent sa fixation, diminuée d'une décote maximale de 5 %. Précisons que ce prix de souscription serait le même que celui fixé pour la souscription des actions ordinaires nouvelles à émettre en vertu des délégations de compétence visées sous chacune des 21^e à 25^e (incluses) résolutions.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 MAI 2016**

Plafond global des délégations de compétences données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres (objet de la 21^e résolution)

Il est demandé aux actionnaires de confirmer les plafonds pour les différentes augmentations de capital, savoir :

- d'une part, un plafond maximum global de Cinquante millions d'euros (50 000 000 €), 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 14^e à 18^e (incluses) et des 21^e à 25^e (incluses) résolutions ci-dessus) ;
- d'autre part, un 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 14^e à 18^e (incluses) résolutions ci-dessus ;
- sachant que les montants des émissions réalisées dans le cadre de la 16^e et de la 17^e résolution s'imputeraient sur les plafonds précités sous réserve du respect du plafond légal de 20 % du capital social par an (pour la 16^e) et de 10 % du capital social (pour la 17^e résolution) et que les 27^e à 29^e résolutions ne sont pas soumises aux plafonds de la 26^e résolution.

Cette résolution prévoit en outre qu'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 soit 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.

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce (objet de la 27^e résolution) et délégation de pouvoirs à consentir à cet effet au Conseil (objet de la 28^e résolution)

Il s'agit ici d'autoriser le Conseil d'administration à procéder à des attributions d'actions gratuites existantes ou à créer de la Société au profit de membres du personnel salarié des sociétés liées à Foncière INEA et/ou au profit de mandataires sociaux dirigeants que le Conseil déterminera, afin d'accroître leur motivation dans le développement du Groupe, étant précisé que le nombre total cumulé des actions résultant de l'attribution des actions gratuites objet de la présente autorisation ne pourra excéder 10 % du capital de la Société à la date de leur attribution par le Conseil d'administration.

Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2^e alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (objet de la 29^e résolution)

Cette proposition de résolution intervient en application de l'article L 225-129-6 du Code de commerce aux termes duquel les sociétés par actions doivent réunir tous les trois ans une Assemblée générale extraordinaire afin que les actionnaires puissent se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues par le Code du travail, tant que les actions détenues collectivement par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent moins de 3 % du capital de cette Société. L'Assemblée a été consultée à ce sujet pour la dernière fois en mai 2014. La société pourrait donc attendre mai 2017 pour renouveler cette consultation mais préfère, pour des questions pratiques, « aligner » cette consultation sur celle attachée au renouvellement des demandes de délégations de compétence en matière d'augmentations de capital.

Cette proposition vise à déléguer au Conseil toutes compétences pour :

- procéder (dans le cadre des dispositions précitées du Code de commerce et des articles L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail) à des augmentations de capital réservées aux salariés des sociétés qui sont liées à la société (Foncière INEA n'ayant pas elle-même de salarié) au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, dans une limite maximum de Un million d'euros (1 000 000 €) de montant nominal (plafond autonome et distinct du plafond global des augmentations de capital visés sous la 26^e résolution) ;
- à fixer le prix pour la souscription des actions par les bénéficiaires – cette délégation entraînant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés des sociétés qui sont liées à la Société auxquels l'augmentation du capital serait réservée.

Elle ne recueille cependant pas d'avis favorable de la part du Conseil qui considère que la configuration de la Société (et de son groupe) ne se prête pas à la mise en place de telles mesures.

Rappelons enfin que les délégations de compétence sollicitées pour augmenter le capital auront une durée de 26 mois (sauf celles réservées à personnes dénommées d'une durée de 18 mois).

7.2 ORDRE DU JOUR

À TITRE 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 2015 ;
- Rapport du Président du Conseil d'administration en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce ;
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2015 ;
- Quitus aux membres du Conseil d'administration ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2015 ;
- Affectation du résultat de l'exercice 2015 – montant de la distribution – rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents ;
- Option de paiement du dividende en numéraire ou en actions et Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à cet effet ;
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation des conventions et engagements réglementés visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (y compris au Comité d'audit) ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- Pouvoirs pour les formalités ;

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 11 des statuts relatif aux émissions de valeurs mobilières complexes ;
- Modification de l'article 21 des statuts relatif aux pouvoirs du Conseil d'administration ;
- Modification de l'article 29 des statuts relatif aux conventions réglementées ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la Société autodétenues ;
- 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'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier ;
- 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, 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, dans la limite de 10 % du capital ;
- 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 du capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'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 quinzième, seizième et dix-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 ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de certains des actionnaires parties au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007, soit les sociétés MM Puccini et GEST ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Kanoba ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Fedora ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Serimnir SA ;
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société PH Finances ;
- Plafond global des délégations de compétences données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la vingt-septième résolution ;
- Proposition de délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2e alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.

7.3. TEXTE DES RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution (Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2015 – Quitus aux membres du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises 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 autres rapports prévus par le Code de commerce, du rapport du Président du Conseil d'administration requis par l'article L. 225-37 du Code de commerce et des rapports des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 2 018 352 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 2015 ne font ressortir aucune charge ou dépense somptuaire telle que visée à l'article 39-4 du Code général des impôts,

L'Assemblée générale donne en conséquence quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'administration à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Deuxième résolution (Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2015)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises 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 2015 ainsi que les opérations transcrrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Troisième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2015 – 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 requises 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 2015 d'un montant de 2 018 352 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 1 125 euros, ressort en un bénéfice disponible de 2 019 477 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2015 à 68 750 923 euros ;
- prélève :
 - une somme de 6 271 242 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 2 019 477 euros, forme un résultat distribuable de 8 290 719 euros ;
- décide d'affecter ce résultat total distribuable de 8 290 719 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 100 918 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 2 019 477 euros), ce qui laisse un résultat distribuable de 8 189 801 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 8 189 801 euros dont la distribution est effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 1 918 559 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 6 271 242 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2015 ressort donc pour chacune des 4 963 516 actions à 1,65 euro.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 mars 2016 (soit 4 963 516) et sera le cas échéant ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions nouvelles émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende,
 - 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 3 juin 2016 ;
- le paiement du dividende pourra avoir lieu en actions, si l'option y attachée est exercée, sous réserve sur ce dernier point du vote des actionnaires en faveur de la quatrième résolution relative à l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées, comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des actionnaires présentant le caractère de remboursement 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 qui sont applicables à la Société, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant non imposable de la distribution ressortira à 6 271 242 euros, soit pour chacune des 4 963 516 actions un montant unitaire de 1,26 (1,263467613) euro.

Le montant imposable de la distribution ressortira à 1 918 559 euros, soit pour chacune des 4 963 516 actions un montant unitaire de 0,39 (0,386532387) euro.

Concernant ce montant imposable de la distribution (0,39 euro par action), il est précisé que pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2016 qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société seront obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158.3-2° du Code général des impôts).

Ces revenus distribués en 2016 seront assujettis à un prélèvement à la source obligatoire et non libératoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2016 et imputable sur l'impôt sur le revenu du l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2015 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2014 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

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 2012	Exercice 2013	Exercice 2014
Nombre d'actions *	4 698 419	4 804 520	4 916 106
Dividende net par action	1,25 €	1,50 €	1,50 €
Dividende total	5 873 023 €	7 206 780 €	7 374 159 €

* 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 autodétenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.

Quatrième résolution (Option de paiement du dividende en numéraire ou en actions et Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à cet effet)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide conformément à l'article L. 232-18 du Code de commerce et à l'article 51 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société.

Conformément à la loi, le prix de l'action nouvelle remise en paiement du dividende sera au minimum égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de Bourse précédant la présente Assemblée générale diminué du montant net du dividende et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une souste en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 17 mai 2016 jusqu'au 25 mai 2016 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 25 mai 2016, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 3 juin 2016.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 3 juin 2016.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance au 1^{er} janvier 2016 et seront entièrement assimilables aux actions existantes.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, en conformité de l'article L. 232-13 du Code de commerce, avec faculté de délégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, fixer le montant de la décote en cas d'exercice de l'option en faveur du paiement du dividende en actions, dans la limite légale précitée, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

La présente autorisation est valable jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Cinquième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce et approbation des conventions et engagements réglementés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les termes de ce rapport dans toutes ses dispositions.

Sixième résolution (Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (y compris au Comité d'audit))

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, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration (y compris les membres du Comité d'audit), au titre de l'exercice en cours (soit 2016), à 79 500 euros.

Septième 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 requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, à procéder à l'achat, à la conservation ou au transfert d'actions de la Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce afin :

- d'assurer l'animation du marché du titre Foncière INEA, notamment pour favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers et conclu avec un prestataire de services d'investissement, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF, étant précisé que le nombre d'actions ainsi rachetées correspondra, pour le calcul de la limite de 10 % prévue ci-dessous, au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, d'attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou de créances convertibles en actions ;
- 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, dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;

- de les annuler, en tout ou partie, par voie de réduction du capital (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie ou la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale de la douzième résolution ci-dessous dans les termes qui y sont indiqués ;
- 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 nombre maximum d'actions pouvant être acquis en exécution de la présente autorisation est fixé à 10 % (calculé selon la réglementation en vigueur) du nombre total des actions composant le capital social, ajusté le cas échéant en fonction des opérations pouvant affecter le capital postérieurement à la présente Assemblée et survenues pendant la période d'autorisation.

Le prix maximum d'achat par action ne pourra pas être supérieur à 50 euros hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

À titre indicatif, à la date du 31 mars 2016 (et sur la base du capital statutaire à cette date de 71 424 995,24 euros), sans tenir compte des actions déjà détenues, le montant maximal théorique que la Société pourrait consacrer à ses achats d'actions ordinaires, dans le cadre de la présente résolution, ne pourrait excéder 24 817 550 euros, correspondant à 496 351 actions (acquises au prix unitaire maximum, hors frais, de 50 euros sur la base d'une valeur nominale de 14,39 euros).

Le Conseil d'administration pourra toutefois 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 et payé 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.

L'Assemblée générale donne 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, pour la partie non utilisée de celle-ci, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Huitième 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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Neuvième résolution (Modification de l'article 11 des statuts relatif aux émissions de valeurs mobilières complexes)

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, décide de modifier l'article 11 des statuts afin de le mettre en harmonie avec l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 qui a prévu, en vertu de l'article L. 228-36-A du Code de commerce, que les statuts puissent conférer au Conseil d'administration la compétence nécessaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières complexes ne donnant pas lieu à augmentation du capital immédiate ou à terme de la Société.

Par conséquent, le texte actuel de l'article 11 (et son titre) est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 11 - Émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance

La Société peut émettre des valeurs mobilières donnant accès à son capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, étant précisé que :

- l'émission d'obligations (ou de titres participatifs) ainsi que l'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant droit à d'autres titres de créance ou donnant droit à des titres de capital existants qui ne donnent pas lieu à augmentation du capital immédiate ou à terme de la Société, sont décidées ou autorisées par le Conseil d'administration qui peut déléguer au Directeur général les pouvoirs nécessaires pour réaliser lesdites émissions et en arrêter toutes les modalités ;

- l'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et l'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre sont décidées ou autorisées par l'Assemblée générale extraordinaire (sur le rapport du Conseil d'administration) qui est seule compétente et qui peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la Loi. En cas de décision prise par l'assemblée, celle-ci peut déléguer au Conseil d'administration le pouvoir de fixer les modalités de l'émission.

Dans les conditions fixées par la loi, la Société peut aussi émettre des valeurs mobilières donnant accès à des :

- titres de capital d'une société qu'elle contrôle ou qui la contrôle ;
- des titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance d'une autre société qu'elle ne contrôle pas ou qui ne la contrôle pas.

Les actionnaires ont un droit de préférence (proportionnellement au montant de leurs actions) à la souscription des valeurs mobilières émises par la Société qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et à la souscription de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, selon les modalités prévues en cas d'augmentation de capital immédiate par émission d'actions de numéraire.

À dater de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, la Société doit prendre les dispositions nécessaires au maintien des droits des titulaires de ces valeurs mobilières, dans les cas et selon les conditions prévues par la loi et /ou le contrat d'émission desdites valeurs mobilières. »

Dixième résolution (Modification de l'article 21 des statuts relatif aux pouvoirs du Conseil d'administration)

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, décide de compléter l'article 21 des statuts en suite et conséquence de la modification précitée de l'article 11 des statuts.

Par conséquent, le texte actuel de l'article 21 est remplacé par le nouveau texte libellé comme suit :

« 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. 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.

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. »

Onzième résolution (Modification de l'article 29 des statuts relatif aux conventions réglementées)

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, compte tenu par ailleurs des nouvelles dispositions de l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 ayant modifié les articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce (en y apportant notamment des précisions sur des conventions qui ne peuvent être qualifiées de « réglementées »), décide de modifier l'article 29 des statuts par un renvoi aux dispositions légales relatives aux conventions réglementées afin d'éviter de devoir modifier cet article 29 lors de chaque changement législatif sur ce point.

Par conséquent, le texte actuel de l'article 29 est remplacé par le nouveau texte suivant :

« Article 29 - Conventions entre la Société et un Administrateur, un dirigeant ou un actionnaire

Les conventions avec les parties liées font l'objet d'une approbation préalable du Conseil d'administration dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur »

Douzième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la Société autodétenues)

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,

- autorise le Conseil d'administration, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre des programmes d'achat d'actions autorisés par la septième résolution ci-dessus ou encore de programmes d'actions autorisés postérieurement à la date de la présente assemblée ;
- précise qu'en conformité avec la loi, la réduction s'effectuera dans la limite de 10 % du capital social par période de vingt-quatre mois, étant précisé que cette limite de 10 % s'appliquera au montant du capital de la Société à la date de la présente Assemblée ajusté le cas échéant pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social depuis la présente Assemblée jusqu'à la date d'expiration de la présente autorisation ;
- donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment arrêter le montant définitif de cette ou de ces réductions de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation, imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves et primes disponibles, apporter aux statuts les modifications corrélatives et effectuer toutes formalités y attachées et plus généralement faire le nécessaire.

La présente délégation de compétence prive d'effet, pour la fraction non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Treizième 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) requises 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 prévues 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 soixante-dix millions d'euros (70 000 000 €), 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 droit à des actions, sachant que ce plafond est autonome et distinct des plafonds des augmentations de capital visés sous la vingt-sixième 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 à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, 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 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 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.

Quatorzième 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 requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société et/ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « **Filiale** ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale concernée), étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles, soit en tout ou partie, par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €), 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 50 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ci-dessous ;
- en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences :
 - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible (sous réserve, pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Filiale, que les actionnaires de la Filiale aient renoncé à leur droit préférentiel de souscription),
 - confère au Conseil d'administration la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande,
 - décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'augmentation décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international ;
- décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondant seront vendus ;
- prend acte que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte en outre, en cas d'usage de la présente délégation de compétence et de décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, que l'émission devra être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale au sein de laquelle les droits seront exercés ;
- décide que le Conseil d'administration pourra prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus à l'article L. 228-99 du Code de commerce et/ou aux termes des stipulations contractuelles ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;

- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital ;
 - déterminer les caractéristiques, montants, dates et modalités des émissions ainsi que des titres émis, notamment la nature et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société (et/ou de la Filiale) et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
 - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement, fixe ou variable avec ou sans prime les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable ;
 - prévoir la faculté de suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient 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.

Quinzième 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 requises 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 prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission, dans le cadre d'une offre au public telle que définie aux articles 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, soit en tout ou partie, par incorporation de réserves, bénéfices ou primes 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 au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la seizième résolution ci-dessous (le montant global des émissions s'imputant sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital visé sous la vingt-sixième 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €), 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 50 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ;

- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ci-dessous ;
- en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences :
 - décide 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, une 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 au moins égal au minimum autorisé par la législation en vigueur au moment de la décision d'émission ;
 - 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 souscrites 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 à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, 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'avéreraient 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.

Seizième 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'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises 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 II du Code monétaire et financier :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, par émission, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs (au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II 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), 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 qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée et que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles, soit en tout ou partie, par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, 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 visées au paragraphe II de l'article L. 411-2 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 quinzième résolution ci-dessus (le montant global des émissions s'imputant sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital visé sous la vingt-sixième 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, ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50 000 000 €), sans excéder cependant la limite prévue par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour de 20 % du capital par an) – 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 50 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ;
- décide que 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 pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ci-dessous ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs au sens des dispositions de l'article L. 411-2 II 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 sur le fondement de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de l'application de la décote autorisée par ladite réglementation ;
- 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 à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, 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'avéreraient 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.

Dix-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, 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, dans la limite de 10 % du capital)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises 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 l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour procéder, sur le rapport du commissaire aux apports et sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, 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, dans la limite de 10 % du capital social, 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, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50 000 000 €), dans la limite toutefois de 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, sachant que ce montant de 50 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ;
- décide que 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 pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ci-dessous ;
- 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 les apports en nature tels que susvisés ;
- 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 à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, 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 soule en espèces à verser ; fixer le nombre de titres à émettre en rémunération des apports ainsi que la date de jouissance desdits titres à émettre ; 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 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, 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'avéreraient 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.

Dix-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 du capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises 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. 225-148 et L. 225-129-2 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires pour procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou 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 sur des titres 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €) – 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 50 000 000 d'euros s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution ci-dessous ;
- 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 à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, 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 soule 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 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, 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'avéreraient 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.

Dix-neuvième résolution (Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des quinzième, seizième et dix-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 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. 225-129-2 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 quinzième, seizième et dix-huitième résolutions ci-dessus, à déroger aux règles de fixation du prix d'émission mentionnées aux termes desdites résolutions et lui délègue l'ensemble des compétences nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet, dans la limite de 10 % du capital social par an (s'appliquant au moment de l'émission à un montant du capital de la Société ajusté le cas échéant pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée), 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 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 précédent la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 % ;
- décide en tant que de besoin :
 - le montant nominal des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation, s'imputera sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond visé sous la vingt-sixième résolution ;
- 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.

Vingtième 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 législatives et réglementaires, pour décider d'augmenter, pour chacune des émissions réalisées en application des quatorzième, quinzième et seizième résolutions ci-dessus, 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 (à ce jour dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite de 15 % de celle-ci) sous réserve du plafond spécifique prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et des plafonds visés sous la vingt-sixième 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.

Vingt-et-unième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de certains des actionnaires parties au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007, soit les sociétés MM. Puccini et GEST)

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. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de commerce, sous condition suspensive de l'adoption de la quinzième résolution :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre en application de la présente résolution au profit des actionnaires suivants, qui peuvent souscrire chacun à un nombre maximum d'actions correspondant aux montants maximum indiqués ci-dessous :

Nom des actionnaires	Montants maximum à souscrire en euros
Société MM Puccini (Groupe Médéric Malakoff) société civile au capital de 217 759 720 euros dont le siège social est situé 21, rue Lafitte 75009 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 801 567 876 RCS Paris	5 000 000
Société GEST société par actions simplifiée au capital de 11 040 euros dont le siège social est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 479 349 516 RCS Nanterre	5 000 000

- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 4 317 000 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximum global de 300 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que :
 - le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution de la présente Assemblée,
 - à ce plafond s'ajoutera le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- prend acte que le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résultera du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions suivantes ;
- décide que les actions ordinaires nouvelles seront émises à un prix de souscription par action au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des dix (10) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de 5 %, sans que ce prix de souscription par action ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des trois (3) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, diminuée d'une décote maximale de 5 %, étant précisé que ce prix de souscription devra, en tout état de cause, être le même que celui fixé pour la souscription des actions ordinaires nouvelles à émettre en vertu des délégations de compétence faisant l'objet des vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions ;
- fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles,
 - décider le montant définitif de l'augmentation de capital,
 - arrêter la répartition des actions nouvelles entre les sociétés MM Puccini (Groupe Médéric Malakoff) et GEST,
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, en ce compris arrêter le prix de souscription des actions nouvelles à émettre conformément aux critères fixés dans la présente résolution, en déduire le nombre d'actions nouvelles à émettre, déterminer la période de souscription des actions à émettre,
 - déterminer le mode de libération des actions à émettre,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
- prévoir la faculté de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital social émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations 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, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation 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 actions émises ; constater la réalisation de l'augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions et généralement faire le nécessaire ;
- prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée par la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingt-deuxième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Kanoba)

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. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de commerce, sous condition suspensive de l'adoption des quinzième et vingt-et-unième résolutions :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre en application de la présente résolution au profit de l'actionnaire suivant, qui peut souscrire à un nombre maximum d'actions correspondant au montant maximum indiqué ci-dessous :

Nom de l'actionnaire	Montant maximum à souscrire en euros
Société Kanoba société de droit étranger, dont le siège social est situé 3, boulevard Royal L-2449 Luxembourg, ayant pour numéro unique d'identification B109532 RCS Luxembourg.	10 000 000

- décide que le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 4 317 000 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximum global de 300 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que :
 - le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution de la présente Assemblée,
 - à ce plafond s'ajoutera le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- prend acte que le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résultera du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions suivantes :
- décide que les actions ordinaires nouvelles seront émises à un prix de souscription par action au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des dix (10) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de 5 %, sans que ce prix de souscription par action ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des trois (3) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, diminuée d'une décote maximale de 5 %, étant précisé que ce prix de souscription devra, en tout état de cause, être le même que celui fixé pour la souscription des actions ordinaires nouvelles à émettre en vertu des délégations de compétence faisant l'objet des vingt-unième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions ;

- fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles,
 - décider le montant définitif de l'augmentation de capital,
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, en ce compris arrêter le prix de souscription des actions nouvelles à émettre conformément aux critères fixés dans la présente résolution, en déduire le nombre d'actions nouvelles à émettre, déterminer la période de souscription des actions à émettre,
 - déterminer le mode de libération des actions à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
 - prévoir la faculté de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital social émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations 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, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation 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 actions émises ; constater la réalisation de l'augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avérereraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions et généralement faire le nécessaire ;
- prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée par la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingt-troisième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Fedora SA)

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. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de commerce, sous condition suspensive de l'adoption des quinzième et vingt-et-unième résolutions :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre en application de la présente résolution au profit de l'actionnaire suivant, qui peut souscrire à un nombre maximum d'actions correspondant au montant maximum indiqué ci-dessous :

Nom de l'actionnaire	Montant maximum à souscrire en euros
Société Fedora SA société de droit étranger, dont le siège social est situé 5, rue de la Chapelle L-1325 Luxembourg, ayant pour numéro unique d'identification B 181945 RCS Luxembourg	5 000 000

- décide que le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 2 158 000 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximum global de 150 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que :
 - le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution de la présente Assemblée,

- à ce plafond s'ajoutera le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- prend acte que le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résultera du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions suivantes ;
- décide que les actions ordinaires nouvelles seront émises à un prix de souscription par action au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des dix (10) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de 5 %, sans que ce prix de souscription par action ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des trois (3) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, diminuée d'une décote maximale de 5 %, étant précisé que ce prix de souscription devra, en tout état de cause, être le même que celui fixé pour la souscription des actions ordinaires nouvelles à émettre en vertu des délégations de compétence faisant l'objet des vingt-onzième, vingt-deuxième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions ;
- fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles,
 - décider le montant définitif de l'augmentation de capital,
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, en ce compris arrêter le prix de souscription des actions nouvelles à émettre conformément aux critères fixés dans la présente résolution, en déduire le nombre d'actions nouvelles à émettre, déterminer la période de souscription des actions à émettre,
 - déterminer le mode de libération des actions à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
 - prévoir la faculté de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital social émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations 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, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation 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 actions émises ; constater la réalisation de l'augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avérereraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions et généralement faire le nécessaire ;
- prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée par la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingt-quatrième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Serimir SA)

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. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de commerce, sous condition suspensive de l'adoption des quinzième et vingt-et-unième résolutions :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances ;

- décide, conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre en application de la présente résolution au profit de l'actionnaire suivant, qui peut souscrire à un nombre maximum d'actions correspondant au montant maximum indiqué ci-dessous :

Nom de l'actionnaire	Montant maximum à souscrire en euros
Société Serimnr SA société de droit étranger dont le siège social est situé 16, boulevard Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg, ayant pour numéro unique d'identification B140998 RCS Luxembourg.	5 000 000

- décide que le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 2 158 500 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximum global de 150 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que :
 - le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution de la présente Assemblée,
 - à ce plafond s'ajoutera le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- prend acte que le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résultera du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions suivantes ;
 - décide que les actions ordinaires nouvelles seront émises à un prix de souscription par action au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des dix (10) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de 5 %, sans que ce prix de souscription par action ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des trois (3) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, diminuée d'une décote maximale de 5 %, étant précisé que ce prix de souscription devra, en tout état de cause, être le même que celui fixé pour la souscription des actions ordinaires nouvelles à émettre en vertu des délégations de compétence faisant l'objet des vingt-onzième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-cinquième résolutions ;
 - fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
 - décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles,
 - décider le montant définitif de l'augmentation de capital,
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, en ce compris arrêter le prix de souscription des actions nouvelles à émettre conformément aux critères fixés dans la présente résolution, en déduire le nombre d'actions nouvelles à émettre, déterminer la période de souscription des actions à émettre,
 - déterminer le mode de libération des actions à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
 - prévoir la faculté de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital social émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations 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, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation 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 actions émises ; constater la réalisation de l'augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avérerait nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions et généralement faire le nécessaire ;
 - prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée par la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingt-cinquième résolution (Délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société PH Finances)

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. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 225-129-2 et L. 225-138 du Code de commerce, sous condition suspensive de l'adoption des quinzième et vingt-et-unième résolutions :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, l'ensemble des compétences nécessaires afin de décider de l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, étant précisé que la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre en application de la présente résolution au profit de la personne morale suivante, qui peut souscrire à un nombre maximum d'actions correspondant au montant maximum indiqué ci-dessous :

Nom du souscripteur	Montant maximum à souscrire en euros
Société PH Finances société à responsabilité limitée au capital de 13 875,00 euros dont le siège social est situé 6 place des États-Unis 75116 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 390 016 343 RCS Paris.	1 000 000

- décide que le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 431 700 euros, correspondant à l'émission d'un nombre maximum global de 30 000 actions nouvelles, de 14,39 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que :
 - le montant nominal total de l'augmentation de capital susceptible d'être ainsi réalisée en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond du montant nominal maximum des augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-sixième résolution de la présente Assemblée,
 - à ce plafond s'ajoutera le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- prend acte que le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre résultera du prix d'émission des actions ordinaires nouvelles qui sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions suivantes :
- décide que les actions ordinaires nouvelles seront émises à un prix de souscription par action au moins égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des dix (10) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote de 5 %, sans que ce prix de souscription par action ne puisse être inférieur à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action des trois (3) dernières séances de Bourse précédant sa fixation, diminuée d'une décote maximale de 5 %, étant précisé que ce prix de souscription devra, en tout état de cause, être le même que celui fixé pour la souscription des actions ordinaires nouvelles à émettre en vertu des délégations de compétence faisant l'objet des vingt-unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions ;
- fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée conformément à la loi et aux statuts de la Société, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles,
 - décider le montant définitif de l'augmentation de capital,
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, en ce compris arrêter le prix de souscription des actions nouvelles à émettre conformément aux critères fixés dans la présente résolution, en déduire le nombre d'actions nouvelles à émettre, déterminer la période de souscription des actions à émettre,
 - déterminer le mode de libération des actions à émettre,
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
 - prévoir la faculté de suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital social émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations 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, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation 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 actions émises ; constater la réalisation de l'augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions et généralement faire le nécessaire ;
- prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée par la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingt-sixième résolution (Plafond global 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 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 (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des quatorzième à dix-huitième (inclus), et des vingt-et-unième à vingt-cinquième (inclus) résolutions ci-dessus), ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de cinquante millions d'euros (50 000 000 €), 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 (étant précisé qu'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) ;
- 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 quatorzième à dix-huitième (inclus) résolutions ci-dessus ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €) ;
- rappelle que les montants des émissions réalisées :
 - dans le cadre des seizeième et dix-septième résolutions s'imputent sur les plafonds de la présente résolution sous réserve cependant du respect du plafond légal de 20 % du capital social par an (pour la seizeième résolution) et de 10 % du capital social (pour la dix-septième résolution),
 - dans le cadre des vingt-septième à vingt-neuvième résolutions ci-dessous ne sont pas soumis aux présents plafonds – étant distincts et autonomes.

Vingt-septième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, sous la condition suspensive de l'adoption de la vingt-huitième résolution, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules décisions, à des attributions, à son choix, soit d'actions gratuites existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle, soit d'actions gratuites à émettre par voie d'augmentation de capital, au profit de (i) membres du personnel salarié qu'il déterminera parmi le personnel salarié des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées au I de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et/ou (ii) de mandataires sociaux dirigeants qu'il déterminera parmi les mandataires sociaux dirigeants de la Société ou des sociétés qui lui sont liées (dans les conditions visées ci-dessus), conformément au II de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
- décide que le nombre total cumulé des actions résultant de l'attribution des actions gratuites objet de la présente autorisation ne pourra excéder 10 % du capital de la Société à la date de leur attribution par le Conseil d'administration ;
- décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition fixée par le Conseil d'administration et que lesdites actions devront être conservées pendant une durée minimale également fixée par le Conseil d'administration, étant précisé que ces périodes et durées ne pourront être inférieures à celles fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de la décision du Conseil d'administration ;
- décide que la durée de la période d'acquisition prendra fin par anticipation, en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale ;

- décide que les actions acquises, dans le cadre de la présente autorisation, devront revêtir la forme nominative ;
- prend acte de ce que, s'agissant des actions gratuites à émettre, la présente autorisation (i) emportera, à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporations de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélatrice des actionnaires au profit des bénéficiaires des attributions à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée, (ii) emporte en outre de plein droit, au profit des bénéficiaires desdites actions, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription ;
- décide que le montant total cumulé des augmentations de capital découlant de cette résolution n'est pas soumis aux plafonds des augmentations de capital visés sous la vingt-sixième résolution ci-dessus.

L'Assemblée générale fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation.

L'Assemblée confère tous pouvoirs au Conseil d'administration agissant dans les conditions ci-dessus (avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi) à l'effet notamment de :

- mettre en œuvre la présente autorisation ;
- fixer les conditions et le cas échéant les critères d'attribution des actions gratuites ;
- décider du nombre d'actions à attribuer gratuitement ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires desdites actions gratuites, le nombre d'actions attribuées gratuitement à chacun d'eux et les modalités d'attribution desdites actions ;
- arrêter les clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions en cas d'attribution à des mandataires sociaux ;
- prévoir la faculté de suspendre provisoirement les droits à attribution ;
- constater les dates d'attribution définitives et les dates à partir desquelles les actions pourront être librement cédées, compte tenu des restrictions légales et statutaires ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles :
 - imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfices ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération des dites actions,
 - déterminer le cas échéant les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant les périodes d'acquisition et de conservation et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires,
 - d'une manière générale faire le nécessaire, constater la réalisation des augmentations de capital réalisées en application de la présente autorisation et modifier les statuts en conséquence.

Vingt-huitième résolution (Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la vingt-septième résolution)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, sous la condition suspensive de l'adoption de la vingt-septième résolution, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et faisant application des dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, délègue à compter de ce jour au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet de :

- fixer, en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre en application et dans les conditions de la vingt-septième résolution, le montant des réserves, bénéfices ou primes à incorporer au capital dans les conditions et limites fixées aux termes de ladite résolution ;
- constater que les augmentations de capital par incorporations de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires des actions nouvelles gratuites emportent renonciation corrélatrice des actionnaires au profit desdits bénéficiaires des attributions à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée et donc renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription (de plein droit au profit des bénéficiaires desdites actions) ;
- constater la réalisation des augmentations de capital en application des présentes et de la vingt-septième résolution ;
- modifier les statuts en conséquence, faire procéder à toutes formalités utiles aux émissions réalisées et au service financier des titres émis ainsi qu'aux formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions émises.

Vingt-neuvième résolution (Proposition de délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration pour décider, en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 2e alinéa et L. 225-138-I du Code de commerce, une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)

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, et conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138 du Code de commerce,

- autorise le Conseil d'administration à procéder, dans le cadre des dispositions précitées du Code de commerce et des articles L. 3332-18 et L. 3332-19 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés des sociétés qui sont liées à la Société (Foncière INEA n'ayant pas elle-même de salarié) au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer, dans une limite maximum d'un million d'euros (1 000 000 €) de montant nominal, sachant que ce plafond est autonome et distinct du plafond global des augmentations de capital visés sous la vingt-sixième résolution ci-dessus ;
- décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Conseil d'administration dans les limites fixées par la législation en vigueur ;
- constate que cette délégation entraîne renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées auxquels l'augmentation du capital est réservée ;
- confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, dans les conditions législatives et réglementaires pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :
 - fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions ;
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre ;
 - constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la Société, effectuer les formalités consécutives et d'une façon générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour la réalisation des augmentations de capital précitées dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur ;
- 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.

7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Foncière INEA – société anonyme

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

Capital social : 71 424 995,24 euros

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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 et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprecier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements 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 et engagements déjà approuvés 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés 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 est Président-Directeur général de votre Société et Président de la société GEST.

Madame Arline Gaujal-Kempler est Directeur général délégué de votre société et Directeur général de la société GEST (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 L. 233-3 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 la société GEST ne s'appliquent pas aux missions confiées à un tiers.

Modalités :

La rémunération annuelle de base versée par Foncière INEA à la société GEST s'est élevée à 1 796 milliers d'euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable de 875 milliers d'euros, basée notamment sur le résultat qui porte la charge à un montant total de 2 672 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Ce contrat (avenant inclus) a été renouvelé par tacite reconduction le 1^{er} janvier 2014 pour une ou des durées de 5 ans, sauf résiliation six mois avant le terme convenu.

Avec la société Bagan AM :Personnes concernées :

Monsieur Philippe Rosio est Président-Directeur général de votre société, Président du Conseil de surveillance de Foncière de Bagan et administrateur de la société Bagan AM SAS et de la SPPICAV Bagan IMMO Régions.

Monsieur Éric Grabli, représente la société Serimmir et est membre du Conseil d'administration de votre société et administrateur de Foncière de Bagan et de la SPPICAV Bagan IMMO Régions.

Nature et objet :

Votre société a conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM le 27 juin 2013 un Contrat de Conseil en Investissement et en Gestion d'Actifs, qui vient remplacer la convention qui avait été conclue 10 mars 2010. Ce contrat a pour objet de prendre en compte les changements de statuts. Les modalités de rémunération des missions définies dans le contrat précité ont été adaptées au cadre des SPPICAV mais sont équivalentes sur le fond à celles définies par la convention du 10 mars 2010.

Votre société s'était associée aux côtés de la société Foncière de Bagan pour co-investir dans des immeubles à restructurer en régions, chaque acquisition d'immeuble étant alors logée dans une SCI *ad hoc* codétenu.

En juin 2013, Foncière INEA et Foncière de Bagan ont souscrit au capital de la SPPICAV Bagan IMMO Régions par apport en nature des participations qu'elles détenaient dans les quinze sociétés civiles immobilières dites « Bagan ».

La gestion de ces structures et des actifs qui sont logés dans la SPPICAV, reste confiée à la société Bagan AM, société de gestion dédiée, constituée et contrôlée par la société GEST.

Le contrat précité de 2013 passé entre les sociétés Foncière de Bagan, Foncière INEA et Bagan AM a toujours pour objet d'organiser cette gestion.

Votre société a conclu un avenant au contrat du 27 juin 2013 signé avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM, pour tenir compte des changements de statuts :

- Le portefeuille d'actifs immobiliers est désormais détenu par la SPPICAV ;
- La SPPICAV est gérée par Bagan AM qui a le statut de société de gestion de portefeuille.

L'avenant porte également sur les contraintes réglementaires qui y sont liées.

Modalités :

La rémunération annuelle versée par Foncière INEA à la société Bagan AM s'est élevée à 73 milliers d'euros au 31 décembre 2015, dont 67 milliers d'euros au titre de sa quote-part des honoraires de conseil et d'assistance en investissement et 6 milliers d'euros au titre de la refacturation de frais. Il n'y a pas eu de rémunération variable basée notamment sur le résultat.

Ce contrat court jusqu'au 10 mars 2017 et se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 2 ans, sauf dénonciation six mois avant le terme par l'une des parties contractantes.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 29 mars 2016

Les Commissaires aux comptes,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES	176
<hr/>	
8.2 CONTRATS IMPORTANTS	176
8.2.1 Contrat de prestation de services avec la société GEST	176
8.2.2 Contrat de prestation de services avec la société Bagan AM	177
<hr/>	
8.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	178
Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2015 de la juste valeur des actifs propriétés de Foncière INEA	178
<hr/>	
8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	180
<hr/>	
8.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	180
<hr/>	
8.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES <small>(RFA)</small>	181
8.6.1 Commissaires aux comptes titulaires	181
8.6.2 Commissaires aux comptes suppléants	181
8.6.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes	182
<hr/>	
8.7 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004	183
<hr/>	
8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE	187
<hr/>	
8.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE PERMETTANT D'IDENTIFIER DANS LE PRÉSENT DOCUMENT DE RÉFÉRENCE OU LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL LES INFORMATIONS DONT L'INCLUSION EMPOSTE DISPENSE DE DIFFUSION SÉPARÉE (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 »)	190
<hr/>	
8.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES PAR LE DÉCRET N° 2012-557 DU 24 AVRIL 2012 RELATIF AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE <small>(RSE)</small>	191

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES

8.1 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES – CONVENTIONS SPÉCIALES RÉGLEMENTÉES

Il est fait renvoi exprès au rapport spécial des Commissaires aux comptes (édité chaque année qui donne toutes informations utiles à ce sujet) qui se situe page 179 ci-avant du Document de référence (exercice 2015) et qui sera soumis comme chaque année aux suffrages des actionnaires.

8.2 CONTRATS IMPORTANTS

8.2.1 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ GEST

8.2.1.1 Présentation de la société GEST

Rappelons que Foncière INEA a conclu un contrat de gestion administrative et immobilière avec la Société GEST, qui est une société par actions simplifiée domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre), dirigée par Philippe Rosio (Président), Alain Juliard et Arline Gaujal-Kempler (tous deux Directeurs généraux) et contrôlée par les sociétés patrimoniales de ces derniers.

Les principales caractéristiques de la société GEST sont fournies dans les Documents de référence du 4 avril 2011 n° D. 11-0231 (**à partir de la page 282**) et du 2 avril 2013 n° D. 13-0270 (**à partir de la page 161**) qui sont publiés sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com.

GEST détient (au 31 décembre 2015), 15,1 % du capital de Foncière INEA et 22,2 % des droits de vote théorique de celle-ci (plafonnés à partir des droits de vote théoriques à 20 % en conformité avec l'article 16 des statuts de la Société).

Il est ici fait renvoi exprès, en prescription de la réglementation AMF, à la note 20 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2015 (figurant en page 104 du présent Document de référence).

8.2.1.2 Contrat et Mission

Le contrat de management et de gestion administrative signé en 2005 entre les sociétés GEST et Foncière INEA, a été tacitement reconduit (avenants compris) le 1^{er} janvier 2014 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 5 ans expirant en 2018.

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 due 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.

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

(en milliers d'euros)	2015	2014
Management fees	1 797	1 745
Performance fees	875	890
TOTAL GEST	2 672	2 635

Précisons ici que Foncière INEA a missionné au début de l'exercice 2015 DETROYAT & Associés afin de réaliser une expertise indépendante sur les frais de fonctionnement des foncières.

Cette étude compare ainsi sur plusieurs années (2012-2014) les frais de fonctionnement de Foncière INEA à ceux d'un échantillon de sociétés comparables (foncières de capitalisation inférieure à un milliard d'euros), et par là même le coût d'une gestion externalisée à celui de gestions le plus souvent internalisées.

La Société affiche par rapport à la moyenne de sociétés comparables des frais de fonctionnement :

- inférieurs de 13,5 % rapportés au patrimoine (GAV – Gross Asset Value) ;
- et inférieurs de 20 % rapportés aux loyers nets.

Les performances de Foncière INEA apparaissent dès lors compétitives.

8.2.1.4 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 taxe égale à 12/24^e de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédent la fin du contrat. Foncière INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué en page 35 (paragraphe 1.8.1 du Document de référence sur le risque attaché à ce contrat).

8.2.2 CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ BAGAN AM

8.2.2.1 Présentation de la société Bagan AM

Les principales caractéristiques de la société Bagan AM sont développées dans les Documents de référence déposés en date du 4 avril 2012 à l'AMF sous le numéro D. 12-0268 (à partir de la [page 163](#)) et en date du 2 avril 2013 sous le numéro D. 13-0270 (à partir de la [page 164](#)) qui sont publiés sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com. Il y est fait renvoi exprès.

Bagan AM SAS, sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (immatriculée sous le numéro 519 347 850 RCS Nanterre) est une société de gestion de portefeuille agréée comme telle par l'AMF en janvier 2013 sous le numéro GP-13000003. Elle a reçu son agrément au titre de la directive AIFM en avril 2014. Contrôlée à 70 % par la société GEST, elle est dirigée par Jean-Christophe Viguié (Président) et Stéphane Aubin (Directeur général), sachant qu'il existe un Conseil d'administration composé des membres suivants Philippe Rosio, la société GEST (représentée par Alain Juliard ou Arline Gaujal-Kempler), Jean-Christophe Viguié et Stéphane Aubin. Bagan AM ne détient aucune action et aucun droit de vote de Foncière INEA.

Bagan AM exerce une activité de gestion d'actifs, intervenant dans l'investment, l'asset et le fund management. Elle gère, en qualité de Président, l'OPCI Bagan IMMO Régions SAS (agrée par l'AMF en 2013 sous le n° SP 120130011 et organisé sous la forme d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable à règles de fonctionnement allégées à effet de levier – SPPICAV Professionnelle) dont l'objet est 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. Le capital de cet OPCI est détenu par Foncière de Bagan et Foncière INEA (à hauteur de 32,85 % pour cette dernière).

8.2.2.2 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, pour une durée expirant le 10 mars 2017, est renouvelable par tacite reconduction pour une période de 2 ans, sauf dénonciation 6 mois avant le terme par l'une ou l'autre des parties contractantes.

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.

8.2.2.3 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société Bagan AM (de la part de Foncière de Bagan et de Foncière INEA) au titre des deux derniers exercices

(en milliers d'euros)	2015	2014
Rémunérations	1 409	1 384
TOTAL BAGAN AM	1 409	1 384

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

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 si la résiliation intervient à l'issue de la première année suivant la signature du contrat et au prorata temporis de ce montant si la résiliation intervient au cours de la première année.

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

S'ajoutera une indemnité hors taxe 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).

Foncière INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué au paragraphe 1.8.1 en page 35 du présent Document de référence sur le risque attaché à ce contrat.

8.3 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 2015 des trois experts indépendants BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, DTZ Valuation France 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 2015 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 DTZ Valuation France, BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière INEA. Les sociétés d'expertise DTZ Valuation France, BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

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

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

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

1.2 Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur, en l'état d'occupation annoncé, de 48 actifs au 31 décembre 2015. 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 DTZ Valuation France, 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, 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 2015.

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 SIIIC.

2.3 Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons utilisé au minimum deux des trois 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.

Discounted Cash Flow

La méthode repose sur le principe que, pour tout investisseur, le coût d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer.

La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

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 recouplement avec les méthodes par le revenu.

3. Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2015

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 31/12/15 (k€)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité France	36	286 640
Crédit Foncier Expertise	Bureaux, locaux d'activité et entrepôts France	7	58 120
DTZ Valuation France	Bureaux France	5	55 220

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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.

Philippe Dorion

Directeur

DTZ Valuation France

Jean-Claude Dubois

Président

BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Taravella

Directeur général

Crédit Foncier Expertise

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document de référence, 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.

8.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général de Foncière INEA.

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence 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 8.8 en page 187 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.

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

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 106 du Document de référence déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2015 sous le numéro D. 15-0264.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 110 du Document de référence déposé auprès de l'AMF le 1^{er} avril 2014 sous le numéro D. 14-0265.

Monsieur Philippe Rosio

Président du Conseil d'administration de Foncière INEA

8.6 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

8.6.1 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), elle a été renouvelée une première fois aux termes des délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire du 28 février 2005 pour une durée de six exercices et une deuxième fois par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011 pour une nouvelle durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

La société KPMG

Représentée par Madame Isabelle Goalec

Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris-la-Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Elle a été renouvelée au cours de l'Assemblée générale mixte de la Société du 11 mai 2012 pour une nouvelle durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014 statuant sur le changement de gouvernance a confirmé les Commissaires aux comptes titulaires dans leurs fonctions pour les durées précitées.

8.6.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Monsieur Yves Nicolas

63, rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Il a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 10 mai 2011 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

La société KPMG Audit FS I

Immeuble Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris-la-Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Elle a été nommée par l'Assemblée générale mixte de la Société du 11 mai 2012 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 18 novembre 2014 statuant sur le changement de gouvernance a confirmé les Commissaires aux comptes suppléants dans leurs fonctions pour les durées précitées, étant rappelé que depuis leur nomination et le cas échéant renouvellement, les Commissaires aux comptes titulaires et leurs suppléants n'ont pas été ni démis ni démissionnaires de leurs fonctions.

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

8.6.3 HONORAIRES VERSÉS AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires (en euros HT) des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par la société Foncière INEA au titre des exercices 2014 et 2015 (article 222-8 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		% 2015 2014		Montant (HT)		% 2015 2014	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	84 000	83 000	100	100	84 000	83 000	100	100
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
Emetteur								
Filiales intégrées globalement								
SOUS-TOTAL	84 000	83 000	100	100	84 000	83 000	100	100
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
SOUS-TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	84 000	83 000	100	100	84 000	83 000	100	100

8.7 TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004

La table de concordance ci-dessous renvoie aux principales rubriques exigées par le règlement n° 809/2004 pris en application de la directive prospectus et aux pages du présent Document de référence.

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
1. PERSONNES RESPONSABLES		
1.1 Personnes responsables des informations contenues dans le Document de référence	8.5	180
1.2 Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement	8.5	180
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	8.6	181
2.2 Changement de contrôleurs légaux	8.6	181
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES		
3.1 Présentation des informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières (indiquer les informations clés résumant la situation financière de l'émetteur)	1.1	4
3.2 Présentation des informations financières sélectionnées pour les périodes intermédiaires	n.a	
4. FACTEURS DE RISQUES		
Facteurs de risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité	1.8 et 2.3	35 et 47
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
5.1 Histoire et évolution de la société	1.2	5
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	6.1.1.1	130
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	6.1.1.2	130
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	6.1.1.3	130
5.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités,, son pays d'origine, adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lie d'activité, s'il est différent de son siège statutaire)	6.1.1.4	130
5.1.5 Évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur	3.2	60
5.2 Investissements		
5.2.1 Principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement)		
5.2.2 Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national de l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe)	3.2.2	61
5.2.3 Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes		
6. APERÇU DES ACTIVITÉS		
6.1 Principales activités	1.4	6
6.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités – y compris les facteurs clés y afférents – en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques ; et	n.a	
6.1.2 Mention de tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a fait l'objet de publicité, indiquer l'état de ce développement	n.a	
6.2 Principaux marchés		
Principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant le montant total de ses revenus par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques	1.6.1	11
6.3 Événements exceptionnels au regard des points 6.1 et 6.2	1.2	5
6.4 Informations, sous une forme résumée, concernant le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	3.4.4	64

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.6.2	15
7. ORGANIGRAMME		
7.1 Description sommaire du Groupe	1.3	6
7.2 Liste des filiales importantes	3.5., 4.5	65 et 94
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS		
8.1 Immobilisations corporelles importantes et charge majeure pesant dessus	1.4.1	6
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.7.4 et 1.8.1	26 et 35
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1 Situation financière Description de la situation financière de l'émetteur, l'évolution de cette situation financière et le résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus, d'un exercice à un autre, dans ces informations financières, dans la mesure nécessaire pour comprendre les affaires de l'émetteur dans leur ensemble	3.3.4.4, 4.2	63 et 71
9.2 Résultat d'exploitation	3.4.2, 4.1, 5.1	64, 70 et 108
9.2.1 Mention des facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, en indiquant la mesure dans laquelle celui-ci est affecté		
9.2.2 Explication des changements intervenus dans les états financiers		
9.2.3 Mention de toute stratégie ou tout facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur		
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1 Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.3	61
10.2 Indication de la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie	2.2.5, 4.3	47 et 72
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	3.3.4.4 et 1.8.3 ; et notes 2.2.8 et 2.2.9 (au 4.5)	63, 37 et 84
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	3.3.4.4	63
10.5 Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	3.3.4.4	63
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES		
Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur	3.4.4	64
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
12.1 Indication des principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	3.3.4	62
12.2 Indication des tendances connue ou susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	3.3.4.1	62
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
13.1 Description des principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	n.a	
13.2 Rapport des Commissaires aux comptes	n.a	

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
14.1 Nom, adresse professionnelle et fonction, dans la société émettrice, des personnes membres des organes d'administration ou de direction	2.1.1	40 à 43
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration le précisant doit être faite. Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la Direction générale. Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.	2.3 2.3 2.3 2.3 2.3	47 47 47 47 47
15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES		
15.1 Mention de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par cette personne.	2.2.1 à 2.2.3	44 à 46
15.2 Mention du montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	2.2.1, 2.2.2	44 et 45
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2.1.1.1	40 à 42
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration négative appropriée ;	2.2.1	44
16.3 Informations sur les Comités spécialisées (y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent)	2.2.4	46
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise en vigueur	2, 2.3	40 et 47
17. SALARIÉS		
17.1 Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.3	47
17.2 Participation et stock-options	2.3	47
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.3	47
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
18.1 Répartition du capital social	6.2	132
18.2 Mention des personnes non membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance déttenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur	6.3	138 et 139
18.3 Mention des principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	6.3.2.1, 6.3.2.2	138
18.4 Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive.	6.3.5	141
18.5 Description de tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.	6.3.5	141
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	Note 20 (au 4.5)	104
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
20.1 Informations financières historiques	1.1	4
20.2 Informations financières pro forma	n.a	
20.3 États financiers	4, 5	70 et 108
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	4.6, 5.6	104 et 127
20.5 Date des dernières informations financières	3	60
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	n.a	
20.7 Description de la politique en matière de distribution de dividendes et restriction applicable à cet égard.		
20.7.1 Montant du dividende par action	3.7.1, 3.7.2, 3.7.3	65 à 67
20.8 Indication des procédures gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage	1.8.2	36

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AVEC L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004

Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Références aux sections du présent document	Pages
20.9 Description de tout changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe survenu depuis la fin du dernier exercice	3.8.3	68
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
21.1 Capital social	6.2.1	132
21.1.1 <i>Mention du montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions</i>	6.2.1	132
21.1.2 <i>Mention des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques</i>	n.a	
21.1.3 <i>Mention du montant de la valeur comptable et de la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales</i>	6.2.5.1	136
21.1.4 <i>Mention du montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription ;</i>	n.a	
21.1.5 <i>Mention des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital ;</i>		
21.1.6 <i>Mention des informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent ;</i>		
21.1.7 <i>Mention de l'historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence</i>	6.2.1	132
21.2 Acte constitutif et statuts	6.1.1, 6.1.2	130
21.2.1 <i>description de l'objet social de l'émetteur</i>	6.1.1.5	130
21.2.2. <i>Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, charte ou règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance.</i>	6.1.2	130
21.2.3 <i>Description des droits, des priviléges et des restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes</i>	6.1.6	132
21.2.4 <i>Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</i>		
21.2.5 <i>Description des conditions régissant la manière dont sont convoquées les Assemblées générales annuelles et les Assemblées extraordinaires des actionnaires</i>	6.1.3	131
21.2.6 <i>Description sommaire de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, charte ou règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle</i>	6.1, 4.2	130 et 71
21.2.7 <i>Description de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, charte ou règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.</i>	6.1, 4.1	130 et 70
21.2.8 <i>Description des conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, charte ou règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi.</i>		
22. CONTRATS IMPORTANTS	8.2	176
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	8.3	178
23.1 Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert		
23.2 Attestation confirmant la correcte reproduction des informations dans le Document de référence		
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8.4	180
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	3.5, 5.5.1 à 5.5.2	65 et 126

8.8 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE

(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 », étant précisé que le sigle « RFA » est mentionné, au fil du texte du présent Document de référence, à côté des thématiques (afin de les identifier) attachées selon la réglementation en vigueur au rapport financier annuel).

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
1. COMPTES SOCIAUX	RFA	5	108
2. COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	4	70
3. RAPPORT DE GESTION			
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		3.1, 3.3	60 et 61
• 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	3.8	68
• 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		3.8	68
• 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	1.1	4
• Évènements post-clôture de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce		3.8.3	68
• 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	1.8.3	37
• 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	1.8	35
• Informations sur la R&D de la Société et du Groupe Art. L. 232-1 et/ou L. 233-26 du Code de commerce		3.4.2	64
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		2.1.1.2	42
• 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		6.3.1 3.5	138 65
• 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		3.5	65
• 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		3.5	65
• Acquisitions et cession par la société de ses propres actions (rachat d'actions) Art. L. 225-211 du Code de commerce	RFA	6.2, 5.2	132 et 109
• État de la participation des salariés au capital social Art. L. 225-102 al. 1, L. 225-180 du Code de commerce		2.3	47

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DU RAPPORT DE GESTION ISSU DU CODE DE COMMERCE

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
<ul style="list-style-type: none"> Exposé des éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique : Art. L. 225-100-3 du Code de commerce <ul style="list-style-type: none"> La structure du capital de la société, 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. 2 33-11 du Code de commerce, Les participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 2 33-7 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, 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, 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, Les pouvoirs du Conseil d'administration ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions, 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, 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 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	6.2.7	137
<ul style="list-style-type: none"> Mentions des ajustements éventuels : <ul style="list-style-type: none"> 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 Montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement Art. 223 quater du Code général des impôts 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 Injonctions ou sanctions péquéniaires pour des pratiques anticoncurrentielles Art. L. 464-2 I al. 5 du Code de commerce 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 	RFA	6.2.4.1	134
	n.a		
	3.7.1	65	
	3.4	64	
	3.6	65	
	1.8.2	36	
	7.4, 8.2	173 et 176	
3.3 Informations portant sur les mandataires sociaux			
<ul style="list-style-type: none"> 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 Rémunerations 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 Engagements liés par la prise, à la cessation ou au changement de fonctions Art. L. 225-1 al. 3 du Code de commerce 	2.1.1.1	40	
	2.2.1 à 2.2.3	44 à 46	
	2.2.1 à 2.2.3	44 à 46	

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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 commerce 	n.a		
<ul style="list-style-type: none"> État 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'AMF 	2.2.5		47
<ul style="list-style-type: none"> En cas d'attributions d'actions gratuites, mention de l'information selon laquelle le Conseil d'administration a pris la décision : <ul style="list-style-type: none"> 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 	Néant		
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 commerce 	1.7.3, 1.7.4		17 et 26
• Informations sur les activités dangereuses	1.7		16
4. DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	RFA	8.5	180
5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	RFA	5.6	127
6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	4.6	104

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE PERMETTANT D'IDENTIFIER DANS LE PRÉSENT DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

8.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE PERMETTANT D'IDENTIFIER DANS LE PRÉSENT DOCUMENT DE RÉFÉRENCE OU LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL LES INFORMATIONS DONT L'INCLUSION EMPOUTE DISPENSE DE DIFFUSION SÉPARÉE (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 »)

Rubriques	Paragraphes	Pages
Descriptif du programme de rachat d'actions		
Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes*	8.6.3	182
Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	2.3	47
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	2.3	47

* La dispense de communication séparée de ce document suppose que le Document de référence ou le rapport financier annuel dans lequel il est inclus soit diffusé dans les 4 mois de la clôture et fasse l'objet d'un communiqué de mise à disposition.

8.10 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES PAR LE DÉCRET N° 2012-557 DU 24 AVRIL 2012 RELATIF AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)

Rubriques	Paragraphes
INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Orientations en matière environnementale, sociétale et sociale (actions ou programmes mis en œuvre à court, moyen et long termes par la société et ses filiales)	1.7
Informations qui, au regard des activités ou de l'organisation, ne peuvent être renseignées ou n'apparaissent pas pertinentes	1.7.5
INFORMATIONS SOCIALES 1.7.5	
EMPLOI	1.7.5
Effectif total (répartition des salariés par secte et par zone géographique)	1.7.5
Embauches (contrats à durée déterminée et indéterminée, difficultés éventuelles de recrutement)	1.7.5
Licenciements (motifs, efforts de reclassement, réembauches, mesures d'accompagnement)	1.7.5
Rémunérations (évolution, charges sociales, intérêsement, participation et plan d'épargne salarial)	1.7.5
ORGANISATION DU TRAVAIL	
Organisation du temps de travail (durée du temps de travail pour les salariés à temps plein et à temps partiel, heures supplémentaires, main-d'œuvre extérieure à la société)	1.7.5
Absentéisme (motifs)	1.7.5
RELATIONS SOCIALES 1.7.5	
Organisation du dialogue social (règles et procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel)	1.7.5
Bilan des accords collectifs	1.7.5
Œuvres sociales	1.7.5
SANTÉ ET SÉCURITÉ 1.7.5	
Conditions d'hygiène et de sécurité	1.7.5
Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité du travail	1.7.5
Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles	1.7.5
Respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT	1.7.5
FORMATION 1.7.5	
Nombre total d'heures de formation	1.7.5
Programmes spécifiques de formation professionnelle destinés aux salariés	1.7.5
DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES (POLITIQUE MISE EN ŒUVRE ET MESURES PRISES EN FAVEUR)	
Égalité entre les femmes et les hommes	1.7.5
Emploi et insertion des personnes handicapées	
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	3
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	
POLITIQUE GÉNÉRALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE	
Organisation de la société et démarches d'évaluation ou de certification	1.7.3.1 à 1.7.3.3
Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement	1.7.5
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	1.7.3.1 à 1.7.3.9
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	1.7.3.12
POLLUTION ET GESTION DES DÉCHETS	
Prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	1.7.3.7 à 1.7.3.11
Prévention de la production, recyclage et élimination des déchets	1.7.3.9
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	1.7.4.1

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES PAR LE DÉCRET N° 2012-557 DU 24 AVRIL 2012

Rubriques	Paragraphes
UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES	
Consommation d'eau et réapprovisionnement en fonction des contraintes locales	1.7.3.7
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	1.7.3.11
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables	1.7.3.4
Utilisation des sols	1.7.3.10
CONTRIBUTION À L'ADAPTATION ET À LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	
Rejets de gaz à effet de serre	1.7.3.5 et 1.7.3.6
Adaptation aux conséquences du changement climatique	1.7.3.1
PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	1.7.3.11
INFORMATIONS SOCIÉTALES	
IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	
En matière d'emploi et de développement régional	1.7.4.1
Sur les populations riveraines ou locales	1.7.4.1
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	
Conditions du dialogue avec les parties prenantes	1.7.4.2
Actions de soutien, de partenariat ou de mécénat	1.7.4.2.f)
SOUSS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	1.7.4.2.c)
Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs de leur responsabilité sociale et environnementale	1.7.4.2.c)
LOYAUTÉ DES PRATIQUES	
Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption	1.7.4.3
Mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	1.7.4.2.b)
AUTRES ACTIONS ENGAGÉES AU TITRE DES INFORMATIONS SOCIÉTALES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	1.7.4.2.f)



**FONCIERE
INEA**

Société anonyme
au capital de 71 424 995,24 euros
Siège social : 7 rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre — www.fonciere-inea.com