

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

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

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

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

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

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

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

PASSIF

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

6.1.3 ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

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

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

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

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

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

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

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

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

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

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

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

Acquisitions

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

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

Cessions

INEA

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

OPCI

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

Actifs détenus en vue de la vente :

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

Opérations en capital

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

Augmentation du capital

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

Attribution gratuite d'actions

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

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

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

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

Périodes d'acquisition

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

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

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

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières) :

Souscriptions :

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

Remboursements :

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

Opérations de Couverture :

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

Évolution du Périmètre de consolidation :

Évolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

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

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

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

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

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

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

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

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La norme IFRS 9 comptabilisation des instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

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

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

Entreprises associées

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

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

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

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de

passifs, sans constater de goodwill ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au prorata de leurs justes valeurs.

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

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

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

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

NA : non applicable.

(1) Acquisition d'actif (IFRS 3.4).

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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

Évaluation des immeubles de placement

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

Jugement portant sur les contrats de location

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

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

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

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

Juste valeur selon IFRS 13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,24 % (contre 6,43 % en 2018). Il est en moyenne de 6,20 % (contre 6,39 % en 2018) sur le périmètre bureaux et de 6,36 % (contre 6,61 % en 2018) sur le périmètre activité.

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

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

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

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

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

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

2.2.4 Produits des activités ordinaires

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

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

Revenus locatifs

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

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

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

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

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

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente

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

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

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

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

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2019.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.9 Dettes financières

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

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

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

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne

Les instruments de couverture de taux

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

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

Niveau de Hiérarchie de juste valeur :

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

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

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

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

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

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

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

Contrats de location simple

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

Contrats de location-financement

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

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

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

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.14 Impôts

Impôts courants

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

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

Impôts différés

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

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

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

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

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

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

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

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

Risque de marché

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

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

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

Risque de crédit

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

Risque de liquidité

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

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

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

Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

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

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

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

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

Contrats de location simple – Bailleurs

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

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

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

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

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

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

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

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

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

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

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Détermination des résultats

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

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

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

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

Résultat dilué

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

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

NOTE 9 DROIT D'UTILISATION

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

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

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Au 31 décembre 2019

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

En ce qui concerne les principales augmentations :

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

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

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

Au 31 décembre 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

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

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

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

Résultat des cessions d'actifs

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

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

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

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

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

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

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

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

12.2 Clients et autres créances

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

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

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

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

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

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

12.3 Actifs non courants détenus en vue de la vente

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

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

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

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

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

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

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

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

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

(1) Augmentation : dont notamment souscriptions sur l'exercice :
- Crédit revolving corporate BECM pour 40 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 31 décembre 2019 pour 2 777 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 252 milliers d'euros.

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

(3) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes.

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

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

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

Covenant clauses au 31 décembre 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprunts à moins d'un an

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

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

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

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

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

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

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

Décomposition des emprunts courants et non courants

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

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

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

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

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

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

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

Flux de trésorerie couverts

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

NOTE 16 AUTRES PASSIFS FINANCIERS

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

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

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

DESCRIPTION DES INSTRUMENTS DE COUVERTURES UTILISÉS

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

OPÉRATIONS SUR INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

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

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

NOTE 19 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

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

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

NOTE 20 DIVIDENDES PAR ACTION

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

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

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

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

NOTE 21 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

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

(2) Dont 5 150 € pour Flex Park.

NOTE 22 ENGAGEMENTS HORS BILAN

22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

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

* Capital restant dû des emprunts.

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

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

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

22.2 Autres engagements donnés

INEA

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

Promesse de vente

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

SCI PA

- Néant

SCI ALPHA

- Néant

FLEX PARK

Promesse de vente

- Néant

22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

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

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

22.4 Engagements reçus

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

NOTE 23 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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

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

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

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

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

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

NOTE 24 ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Néant.

6.1.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

92230 Gennevilliers

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

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

Justification des appréciations – points clés de l'audit

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

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

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

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

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

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

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

Les Commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker

KPMG SA
Sandie Tzinmann

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2019 (RFA)

(en euros)	2019	2018	%
Vente de marchandises			
Production vendue	35 430 559	31 700 056	11.77
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	1 599 821	2 304 188	(30.57)
Produits	37 030 381	34 004 245	8.90
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	17 087 484	16 257 234	5.11
Consommations marchandises & MAT	17 087 484	16 257 234	5.11
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	19 942 897	17 747 011	12.37
Impôts, taxes et vers assim.	202 483	165 291	22.50
Salaires et Traitements			
Charges sociales	15 900	12 890	23.35
Amortissements et provisions	10 537 051	9 376 264	12.38
Autres charges	79 931	96 769	(17.40)
Total	10 835 366	9 651 214	12.27
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9 107 531	8 095 797	12.50
Produits financiers	7 702 026	6 430 815	19,77
Charges financières	8 450 086	7 079 094	19,37
RÉSULTAT FINANCIER	(748 059)	(648 279)	15.39
Opérations en commun		286 024	(100)
RÉSULTAT COURANT	8 359 472	7 733 541	8.09
Produits exceptionnels	12 500 000	5 401 508	131.42
Charges exceptionnelles	10 951 461	5 482 200	99.76
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 548 539	(80 692)	NA
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 908 011	7 652 849	29.47

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	84 526	83 404	1 122	721
Fonds commercial				981 260
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	89 869 151		89 869 151	84 155 154
Constructions	357 298 464	60 618 455	296 680 009	280 781 659
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	148 741	125 434	23 307	20 230
Immob en cours/Avances & acomptes	69 747 824		69 747 824	41 220 942
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	62 738 349		62 738 349	57 899 796
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	414 293		414 293	273 573
ACTIF IMMOBILISÉ	580 301 349	60 827 293	519 474 056	465 333 335
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients comptes rattachés	2 757 552	116 692	2 640 859	1 944 630
Fournisseurs débiteurs	888 678		888 678	942 580
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	3 229 297		3 229 297	1 851 559
Autres créances	2 267 963		2 267 963	361 414
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	152 515		152 515	184 993
Valeurs mobilières de placement	2 086 757	1 284	2 085 473	2 011 816
Disponibilités	4 420 885		4 420 885	2 657 561
Charges constatées d'avance	2 034 536		2 034 536	1 911 368
ACTIF CIRCULANT	17 838 182	117 976	17 720 206	11 865 921
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 337 436		2 337 436	2 597 895
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	2 337 436		2 337 436	2 597 895
TOTAL ACTIF	600 476 967	60 945 269	539 531 698	479 797 151

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2019	Net au 31/12/2018
Capital social ou individuel	121 679 811	86 242 983
Primes d'émission, de fusion, d'apport	124 456 271	77 874 619
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 776 000	2 393 358
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	6 586 951
Report à nouveau	78 861	51 404
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 908 011	7 652 849
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 087 591	1 002 299
CAPITAUX PROPRES	267 320 235	182 551 201
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 435 000	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 435 000	
Emprunts obligataires convertibles	0	2 419 824
Autres emprunts obligataires	66 746 154	95 300 000
• Emprunts	189 825 190	187 294 390
• Découverts et concours bancaires	59 038	77 327
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	189 884 227	187 371 717
Emprunts et dettes financières diverses	4 874 613	4 147 525
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 086 596	3 350 160
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 981 642	2 665 229
• Personnel		
• Organismes sociaux	15 900	14 190
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	188 898	163 027
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	234 811	192 772
Dettes fiscales et sociales	439 609	369 990
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 336 667	1 087 200
Autres dettes	426 894	534 246
Produits constatés d'avance	59	58
DETTES	270 776 463	297 245 949
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	539 531 698	479 797 151

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Évènements concernant le capital social

Augmentation de capital en date du 9 avril 2019, par la création de 2 462 601 actions nouvelles de valeur nominale de 14,39 euros. Les nouvelles actions ont été entièrement libérées à hauteur de 35 436 828,40 euros de nominal, assortis d'une prime d'émission de 60 604 610,60 euros. Le capital social est ainsi fixé à 121 679 811 euros. Il est divisé en 8 455 859 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

1.2 Évènements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Quatre immeubles ont été livrés au cours de l'année 2019 :

- réception par Foncière INEA, en date du 21 janvier 2019, d'un immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx-en-Velin (69) pour un montant de 10 755 milliers d'euros ;
- réception par Foncière INEA, en date du 24 juillet 2019, d'un immeuble de bureaux « Hubsid » situé à Vitrolles (13) pour un montant de 9 143 milliers d'euros ;
- réception par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, d'un immeuble de bureaux « Nantil Extension » situé à Nantes (44) pour un montant de 12 997 milliers d'euros ;
- réception par Foncière INEA, en date du 29 novembre 2019, d'un des trois bâtiments de l'ensemble immobilier « Merignac Wooden Park » situé à Merignac (33) pour un montant de 4 938 milliers d'euros.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2019 portent sur 9 opérations.

Acquisitions effectuées en 2017 et 2018 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2019 :

- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurant » situé à Blagnac (31), pour 20 482 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Merignac (33), pour un montant 14 004 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 juillet 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Strasbourg Vision » situé à Strasbourg (67), pour un montant de 16 907 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Wooden Park » situé à Toulouse (31), pour un montant de 16 722 milliers d'euros ;
- signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 14 novembre 2018, portant sur l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint-Herblain (44), pour un montant de 20 697 milliers d'euros.

Acquisitions effectuées en 2019

- Signature par Foncière INEA, en date du 7 mars 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureau « Hyperion » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 13 385 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 29 juillet 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Au bord de l'eau » situé à Wasquehal (59) pour un montant de 7 908 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 3 septembre 2019, d'un contrat de réservation portant sur une vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble de bureaux « Tripolis » situé à Lille (59) pour un montant de 9 500 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 5 septembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Euratechnologie » situé à Lille (59) pour un montant de 17 170 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros. Concomitamment à cette promesse, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée à cette date pour un montant de 350 milliers d'euros.

- Signature par Foncière INEA, en date du 28 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Grenoble Metrologic » situé à Montbonnot-Saint-Martin (38) pour un montant de 12 507 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros.
- Signature par Foncière INEA, en date du 27 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Villeurbanne (69) pour un montant de 15 576 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2019 pour un montant global de 12 500 milliers d'euros sont les suivants :

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

Crédit-bail

- Une levée d'option à terme a été réalisée en date du 30 septembre 2019 par Foncière INEA concernant le contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble de placement sis 6, rue Alfred Kastler à Maxeville (54) pour un montant de 1 009 milliers d'euros.

1.3 Évènement concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'INEA du 12 juin 2019 a autorisé dans sa 17^e résolution le Conseil d'Administration à procéder, au profit de plus de 50 % des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la société.

Tous les coûts, directs et indirects, liés à la mise en œuvre du plan d'attribution gratuites d'actions seront supportés par GEST.

Le nombre total d'actions gratuites attribuées par le Conseil d'administration en date du 23 juillet 2019 s'élève à 35 000 pour une durée de six (6) ans.

Un premier quota d'actions gratuites lié à l'ancienneté est attribué sans conditions de performance aux salariés dont l'ancienneté est supérieure à 5 ans. Ce quota représente 30 % de l'allocation globale pour les salariés dont l'ancienneté est supérieure à 10 ans et 15 % pour les salariés dont l'ancienneté est comprise entre 5 et 10 ans. Ce premier quota sera acquis pour moitié un (1) an après la date d'attribution, soit le 23 juillet 2020 et pour moitié le 23 janvier 2021.

Un second quota, assorti pour les 2/3 de conditions de performance, pourra être également acquis pour moitié le 23 juillet 2020 et pour le solde le 23 juillet 2021. Les quotas suivants, répartis de même entre actions gratuites avec et sans conditions de performance, pourront être acquis le 30 avril des années suivantes.

La première période d'acquisition prendra fin un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'Administration, soit le 23 juillet 2020, la suivante le 23 juillet 2021. Les périodes d'acquisitions suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le plan.

Au 31 décembre 2019, aucune action n'a été acquise par Foncière INEA. Il a été néanmoins constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 1 435 milliers d'euros enregistrée d'après le nombre d'actions du plan évalué au cours de Bourse au 31 décembre 2019. Cette provision a été intégralement compensée par un produit du même montant.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2019 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société. Au 31 décembre 2019, la dotation aux amortissements dérogatoires y afférent s'élève à 9 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2019, Foncière INEA ne possède plus d'immeuble en crédit-bail.

2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

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

2.3.4 Immobilisations en cours

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

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

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

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2019 à 232 milliers d'euros.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 6 344 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 5 301 milliers d'euros, aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2019 pour 350 milliers d'euros et aux intérêts des sommes mises à disposition des promoteurs dans le cadre des VEFA comptabilisés pour 576 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

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

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 35 431 milliers d'euros en 2019 contre un montant de 31 700 milliers d'euros en 2018.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 26 763 milliers d'euros en 2019 contre un montant de 23 927 milliers d'euros en 2018.

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

Au 31 décembre 2019 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 68 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 1 millier d'euros. Il n'existe aucune créance devenue irrécouvrable au cours de l'exercice.

2.6 Impôt et régime SIIC

Foncière INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007.

La détermination du résultat fiscal de Foncière INEA conduit à distinguer deux secteurs :

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (exit tax).

NOTE 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2019 est de 251 milliers d'euros.

Au 4 juillet 2019, signature de 3 nouveaux CAP de 10 M€ chacun avec une date de démarrage au 24 septembre 2019 et pour une durée de 5 ans.

Ces CAP couvrent en partie le crédit corporate RCF de 100 M€ utilisé à hauteur d'un montant de 32 M€ au 31 décembre 2019.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS, filiale de Foncière INEA à hauteur de 32,85 %, ont diminué de 2 628 milliers d'euros suite à une réduction de capital par voie de diminution de la valeur des 45 203 256 actions de la Société détenue par les associés. Cette diminution de capital est intervenue dans la SPPICAV le 24 juillet 2019. Au 31 décembre 2019, la valeur des titres de la SPPICAV chez Foncière INEA s'élève à 4 011 milliers d'euros contre 6 640 milliers d'euros en 2018.

En date du 13 mai 2019, Foncière INEA a cédé les deux parts qu'elle détenait dans les sociétés BAGAN PARIS et BAGAN LYON STELLA. Elle a en outre cédé les deux parts qu'elle détenait dans BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL et BAGAN ORLEANS. Enfin, elle a cédé le 31 décembre 2019, les 2 parts qu'elle détenait dans BAGAN LYON BRON et les 4 parts qu'elle détenait dans BAGAN VILLEBON.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 176 milliers d'euros pour l'exercice 2019. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	88 000 euros	-
KPMG	88 000 euros	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 79 500 euros dans les comptes de Foncière INEA au cours de l'exercice 2019.

3.5 Autres informations significatives

Foncière INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 601 507 euros.

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

Emprunts

- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 13 mai 2019 de l'emprunt OSEO-BPI suite à la vente de l'immeuble Aix victoire pour un montant de 789 milliers d'euros.
- Remboursement à terme, par Foncière INEA, le 26 juin 2019 de l'emprunt obligataire EUROPP 2013 pour un montant de 30 300 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 16 septembre 2019 de l'emprunt LCL suite à la vente de l'immeuble Tours Central Station pour un montant de 4 433 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt BECM Nice Clara pour un montant de 1 920 milliers d'euros, afin de limiter l'endettement pour l'obtention du crédit corporate BECM signé le 17 octobre 2019.
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 31 décembre 2019 de l'emprunt BECM Aix Ensoleillée pour un montant de 6 576 milliers d'euros, afin de limiter l'endettement pour l'obtention du crédit corporate BECM signé le 17 octobre 2019.

Crédits corporate utilisés au 31 décembre 2019

- Mise à disposition en date du 17 octobre 2019, d'un crédit Corporate signé avec la BECM portant sur un montant de 40 000 milliers d'euros à échéance au 17 octobre 2026. Au 31 décembre 2019, la totalité des fonds disponibles a été utilisée.
- Corporate long terme (pool bancaire) :
 - le solde de l'emprunt Corporate (pool) au 1^{er} janvier 2019 s'élevait à 46 000 milliers d'euros. Il s'élève au 31 décembre 2019 à 32 000 milliers d'euros. La variation résulte de tirages réalisés au cours de l'année 2019 pour un montant global de 189 000 milliers d'euros et de remboursements pour un montant global de 203 000 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2019 pour un montant de 12 500 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 10 951 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagements hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 36 634 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente et contrat de réservation portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2019 sont de 1 756 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2019 s'élève à 109 272 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

- 68 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2019 liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.

3.7 Évènements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISÉ

(en euros) Cadre A : immobilisations	Valeur brute	Augmentations	
	en début d'exercice	Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	1 061 786		4 000
TOTAL 2	1 061 786		4 000
Terrains	84 155 154		8 018 546
Constructions sur sol propre	331 602 541		33 269 129
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	3 159 820		537 733
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements divers	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	114 094		14 043
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	41 220 941		69 371 033
Avances et acomptes			
TOTAL 3	460 273 155		111 210 486
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	57 899 795		17 675 109
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	273 572		334 459
TOTAL 4	58 173 368		18 009 568
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	519 508 310		129 224 054

(en euros) Cadre B	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles			981 260	84 526
TOTAL 2			981 260	84 526
Terrains			2 304 549	89 869 151
	<ul style="list-style-type: none"> sur sol propre sur sol d'autrui 		11 241 813	353 629 857
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> Inst. gales., agencements et am. const. 		28 948	3 668 605
Installations techniques matériel et outillage				
	<ul style="list-style-type: none"> inst. gales., agencements, aménagement divers matériel de transport matériel de bureau & informatique emballages récupérables & divers 			20 603
Autres immobilisations corporelles				128 137
Immobilisations corporelles en cours		40 844 150		69 747 824
Avances & acomptes				
TOTAL 3		40 844 150	13 575 311	517 064 180
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		6 179 970	6 656 585	62 738 349
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			193 739	414 292
TOTAL 4		6 179 970	6 850 324	63 152 642
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		47 024 120	21 406 896	580 301 348

AMORTISSEMENTS

(en euros) Cadre A	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations amortissables				
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	79 805	3 598		83 403
TOTAL 2	79 805	3 598		83 403
Terrains				
	<ul style="list-style-type: none"> sur sol propre sur sol d'autrui 	9 356 324	2 944 771	59 740 267
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> installations générales 	236 156	9 958	878 187
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
	<ul style="list-style-type: none"> installations générales matériel de transport matériel de bureau emballages récupérables 	9 530	1 973	11 503
Autres immobilisations corporelles		104 936	8 993	113 929
TOTAL 3	54 095 170	9 603 448	2 954 729	60 743 888
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	54 174 975	9 607 047	2 954 729	60 827 292

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices

(en euros) 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	2 597 894	601 507	861 965	2 337 436
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 601 507 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2019 ils ont été amortis à hauteur de 861 965 euros.

AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 002 298	85 292		1 087 590
Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 002 298	85 292		1 087 590
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer		1 435 000		1 435 000
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES		1 435 000		1 435 000
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	50 101	68 039	1 448	116 692
Autres dépréciations	501	782		1 284
DÉPRÉCIATIONS	50 603	68 821	1 448	117 976
TOTAL GÉNÉRAL	1 052 901	1 589 113	1 448	2 640 566
Dotations et reprises d'exploitation		68 039	1 448	
Dotations et reprises financières		1 435 782		
Dotations et reprises exceptionnelles		85 292		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

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

La société Gest a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risque et charge a été enregistré pour un montant de 1 435 000 euros. Ce plan faisant l'objet d'une convention de refacturation d'INEA à Gest il entraîne la constatation d'un produit à recevoir du même montant.

ÉCHÉANCES CRÉANCES DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES

(en euros) Cadre A	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	27 913 159		27 913 159
Prêts			
Autres immobilisations financières	414 292		414 292
Clients douteux ou litigieux	185 958	185 958	
Autres créances clients	2 571 593	2 571 593	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	3 003 069 (1)	1 568 069	1 435 000
Charges constatées d'avance	2 034 535	2 034 535	
TOTAUX	39 505 477	9 743 025	29 762 452
Montant des			
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) Dont fournisseurs d'immobilisations = 877 991 € et dont refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 1 435 000 €.

ÉTAT DES DETTES

(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				
Autres emprunts obligataires	66 746 154	1 746 154	30 500 000	34 500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	59 037	59 037		
• à plus d'1 an à l'origine	189 825 189	13 990 594	97 109 996	78 724 599
Emprunts et dettes financières divers	4 874 613	1 418 923	2 690 740	764 950
Fournisseurs et comptes rattachés	3 981 641	3 981 641		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15 900	15 900		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéficiaires				
• taxe sur valeur ajoutée	188 897	188 897		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	234 811	234 811		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 336 667 ⁽¹⁾	2 336 667		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	426 894 ⁽²⁾	426 894		
Dette représentative de titres emp.				
Produits constatés d'avance	58	58		
TOTAUX	268 689 861	24 399 576	130 300 736	113 989 549
Emprunts souscrits en cours d'exercice	229 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	256 730 487			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

(2) Dont compte clients créditeurs = 267 834 €.

CHARGES À PAYER

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 746 154 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 030 744 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 767 069 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	250 711 ⁽⁴⁾
Autres dettes	22 927
TOTAL	6 817 605

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 746 154 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1 030 744 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1 437 027 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 932 663 €. Dont honoraires Bagan AM de 635 915 €. Dont honoraires GEST de 512 600 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

(4) Dont provision CVAE 2019 de 176 529 €.

PRODUITS À RECEVOIR

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	1 185 886 ⁽¹⁾
Intérêts courus sur créance immobilisée	333 724 ⁽²⁾
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	1 701 639 ⁽³⁾
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	3 221 249

(1) Dont rémunération GEST pour 765 346 €.

(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 333 724 €

(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour les VEFA de 266 639 € et dont produit de refacturation des attributions d'actions aux salariés.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	2 034 536 ⁽¹⁾	59
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	2 034 536	59

(1) Dont 226 171 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 1 808 365 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CRÉDIT-BAIL

Néant

CAPITAL SOCIAL

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 933 258	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	2 462 601	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	8 455 859	14,39

Augmentation de capital en date du 9 avril 2019, par la création de 2 462 601 actions nouvelles de valeur nominale de 14,39 euros. Les nouvelles actions ont été entièrement libérées à hauteur de 35 436 828,40 euros de nominal, assortis d'une prime d'émission de 60 604 610,60 euros. Le capital social est ainsi fixé à 121 679 811 euros. Il est divisé en 8 455 859 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2019
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	183 769	100 814
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 100 814 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Exercice 2019
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2018 avant affectations	182 551 201
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2019	182 551 201
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2019	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	182 551 201
D Variations en cours d'exercice :	84 769 034
1. Variations du capital	35 436 828
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	46 991 750
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	83 293
6. Autres variations	9 908 011
• dont résultat 2019	
• dont affectation résultat 2018	(7 652 849)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2019 avant AGO (C + D)	267 320 235
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E – C)	84 769 034
G dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F – G)	84 769 034

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	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	(21 522)	99	151	151	17 285		0	(1 816)
SCI ALPHA	1 500	(296 713)	100	2 779 845	2 779 845	1 494 698		411 541	109 489
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 990 624	99,99	27 602 804	27 602 804	26 130 152		7 354 996	1 802 418
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	784 238	32,85	262 943	262 943	0		0	(6 303)
BAGAN IMMOS REGION	11 673 497	12 946 199	32,85	4 011 453	4 011 453	0		15 436 469	11 922 702
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 024			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992	0			

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2019	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2019	Valeur de marché au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2018
Actions propres	1 034 714 ⁽¹⁾	-	1 034 714	1 035 250	1 387 326
FCP	850 744	1 284	849 460	849 460	423 191
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 285	201 299
Sicavs	-	-	-	-	-
Dépôts à terme	-	-	-	-	-
TOTAL	2 086 757	1 284	2 085 473	2 087 995	2 011 816

(1) Correspond à 25 250 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2019, une moins-value latente d'un montant de 1 284 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2019, la Société a acquis 16 574 de ses propres actions et en a vendu 26 534. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2019 est de 41 euros.

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2019 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;
- les participations suivantes, savoir :
 - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de Foncière de Bagan, société anonyme de droit luxembourgeois, sise L-1724 Luxembourg, 29, boulevard du prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - 32,85 % de la SNC Bagan, société en nom collectif au capital de 2 320 400 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 532 707 932 RCS Nanterre,
 - 32,85 % de la SAS Bagan Immo Régions SPPICAV RFA EL sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 158 des présentes.

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

Néant.

Relations entre la société mère et ses filiales

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

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

6.2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

92230 Gennevilliers

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur immobilisations corporelles

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur de 456,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 soit près de 85 % de l'actif de la Société. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

La note 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et la note 2.3.3 « Dépréciations des actes corporels et incorporels » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société et relatives à la comptabilisation, la répartition par composants, les modalités d'amortissement ainsi qu'à l'évaluation des biens immobiliers.

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

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

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance ;
- réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et apprécier la conformité de la méthodologie d'évaluation avec les pratiques de place, la cohérence des hypothèses retenues avec les caractéristiques propres à chaque immeuble et les données de marché (notamment les taux de rendement) ;
- comparaison, pour une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données de marché et les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement ;
- appréciation du niveau de dépréciation éventuellement comptabilisé au titre des pertes de valeur par comparaison des valeurs de marché, déterminées sur la base des expertises indépendantes, et de la valeur comptable des biens immobiliers.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

Rapport au Comité d'Audit

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

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

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

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

Les Commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker

KPMG S.A.
Sandie Tzinmann

6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	71 425	83 119	86 243	86 243	121 680
2. Nombre d'actions émises	4 963 516	5 776 175	5 993 258	5 993 258	8 455 859
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	28 563	25 149	27 419	31 700	35 431
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	10 589	25 492	15 004	17 100	20 530
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	2 018	17 822	7 322	7 653	9 908
5. Montant des bénéfices distribués	8 190	10 397	11 987	13 185	21 140
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,13	4,41	2,50	2,85	2,43
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,41	3,09	1,22	1,28	1,17
3. Dividende distribué par action	1,65	1,80	2,00	2,20	2,50
D. PERSONNEL (NA)*					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

* Comme expliqué en page 168, Foncière INEA n'emploie aucun salarié.