

Foncière INEA

Société anonyme au capital de 121 679 811,01 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assemblée générale
Foncière INEA
7 Rue du Fosse 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 « Dépréciation des actifs 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^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 22^{ème} année, dont 14 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité d'Audit

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG S.A.

Fabrice Bricker

Sandie Tzinmann

1. FONCIERE INEA - COMPTES ANNUELS

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

(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
RESULTAT 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
RESULTAT FINANCIER	(748 059)	(648 279)	15.39
Opérations en commun		286 024	(100)
RESULTAT 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
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 548 539	(80 692)	NA
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RESULTAT DE L'EXERCICE	9 908 011	7 652 849	29.47

1.2. BILAN

Actif

<i>(en euros)</i>	Amortissements		Net au	Net au
	Brut	Dépréciations	31/12/2019	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 IMMOBILISE	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 REGULARISATION	2 337 436		2 337 436	2 597 895
TOTAL ACTIF	600 476 967	60 945 269	539 531 698	479 797 151

Passif

<i>(en euros)</i>	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
RESULTAT 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		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

1.3. NOTES ANNEXES

Note 1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Événements 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 Événements 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 Daurat » 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 future d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Lille Grands Boulevards » 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 Evènement 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^{ème} 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 FONCIERE 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
Immeubles d'activité	Gros œuvre	40-65 ans
	Clos et couvert	20-30 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans
Plateformes logistiques	Gros œuvre	20-25 ans
	Clos et couvert	20-25 ans
	Installations générales et techniques	15-20 ans
	Aménagements	10-15 ans

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement ANC 2014-03 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. 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 vacances, 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 financières comprennent essentiellement les titres de participation.

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

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

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

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 6.344 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 5.301 milliers d'euros, aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2019 pour 350 milliers d'euros et aux intérêts des sommes mises à disposition des promoteurs dans le cadre des VEFA comptabilisés pour 576 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

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

Les loyers bruts de la société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 35.431 milliers d'euros en 2019 contre un montant de 31.700 milliers d'euros en 2018.

Les loyers nets de la société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour un montant de 26.763 milliers d'euros en 2019 contre un montant de 23.927 milliers d'euros en 2018.

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

Au 31 décembre 2019 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 68 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 1 milliard 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 1er 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 10M€ chacun avec une date de démarrage au 24 septembre 2019 et pour une durée de 5 ans.

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

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice

Les titres de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS, filiale de FONCIERE 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 FONCIERE INEA s'élève à 4.011 milliers d'euros contre 6.640 milliers d'euros en 2018.

En date du 13 mai 2019, FONCIERE 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 deux parts qu'elle détenait dans BAGAN LYON BRON et les quatre 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 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISE

<i>(en euros)</i> 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, agencts., aménngts. dives	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 GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)	519 508 310		129 224 054

<i>(en euros)</i> 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
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> • sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const. 		11 241 813	353 629 857
Installations techniques matériel et outillage			28 948	3 668 605
Autres immobilisations corporelles	<ul style="list-style-type: none"> • Inst. gales., agencts., aménagement divers • Matériel de transport • Matériel de bureau & informatique • Emballages récupérables & divers 			20 603
Immobilisations corporelles en cours		40 844 150		69 747 824
Avances & acomptes				
TOTAL 3		40 844 1450	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 GENERAL (1 + 2 + 3 + 4)		47 024 120	21 406 896	580 301 348

Amortissements*(en euros)***Cadre A****Situations et mouvements de l'exercice**

Immobilisations amortissables		Montant	Augmentations	Diminutions	Montant fin
		d'exercice			d'exercice
Frais d'établissement et de développement					
TOTAL 1					
Autres immobilisations incorporelles		79 805	3 598		83 403
TOTAL 2		79 805	3 598		83 403
Terrains					
Constructions	• sur sol propre	53 328 713	9 356 324	2 944 771	59 740 267
	• sur sol d'autrui				
	• installations générales	651 989	236 156	9 958	878 187
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	• installations générales	9 530	1 973		11 503
	• matériel de transport				
	• matériel de bureau	104 936	8 993		113 929
	• emballages récupérables				
TOTAL 3		54 095 170	9 603 448	2 954 729	60 743 888
TOTAL GENERAL (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

<i>(en euros)</i> Cadre C	Montant net	Augmentations	Dotations de	Montant net
	au début de		l'exercice aux	à la fin de
	l'exercice		amortissements	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 DEROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

<i>(en euros)</i> 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 REGLEMENTEES	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 congrés 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
DEPRECIATIONS	50 603	68 821	1 448	117 976
TOTAL GENERAL	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 enregistrée 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.

ECHEANCES CREANCES DETTES

ÉTAT DES CREANCES

(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	• Impôt sur les bénéfices			
	• Taxe sur la valeur ajoutée	3 229 297	3 229 297	
	• Autres impôts, taxes et versements assimilés	153 572	153 572	
	• Divers			
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		3 003 069 ⁽¹⁾	1 568 069	1 435 000
Charges constatées d'avance		2 034 535	2 034 535	
TOTAUX		39 505 477	9 743 025	29 762 452
Montant des	• prêts accordés en cours d'exercice			
	• remboursements obtenus en cours d'exercice			

Prêts et avances consentis aux associés

(1) Dont fournisseurs d'immobilisations = 877.991 € et dont refacturation des frais directs et indirects liées 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 bénéfices				
	• Taxe sur valeur ajoutée	188 897	188 897		
	• Obligations cautionnées				
	• Autres impôts, taxes et assimilés	234 811	234 811		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 336 667 ⁽¹⁾	2 336 667		
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		426 894 ⁽²⁾	426 894		
Dettes représentatives 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 A PAYER

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

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1.746.154 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1.030.744 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 1.437.027 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 932.663 €. Dont honoraires Bagan AM de 635.915 €. Dont honoraires GEST de 512.600 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

(4) Dont provision CVAE 2019 de 176.529 €.

PRODUITS A RECEVOIR

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

(1) Dont rémunération GEST pour 765.346 €.

(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 333.724 €

(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour les VEFA de 266.639 € et dont produit de refacturation des attributions d'actions aux salariés.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

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

(1) Dont 226.171 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 1.808.365 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CREDIT BAIL

Néant

CAPITAL SOCIAL

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

Augmentation de capital en date du 9 avril 2019, par la création de 2.462.601 actions nouvelles de valeur nominale de 14,39 euros. Les nouvelles actions ont été entièrement libérées à hauteur de 35.436.828,40 euros de nominal, assortis d'une prime d'émission de 60.604.610,60 euros. Le capital social est ainsi fixé à 121.679.811 euros. Il est divisé en 8.455.859 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, d'une seule catégorie.

DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

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

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

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

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>	Exercice 2019
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2018 avant affectations	182 551 201
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2019	182 551 201
B	
1. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2019	
2. Variation du capital	
3. 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
031. 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) Filiales et participations			Valeurs comptables des titres détenus		Montant des cautions et avances consentis par la société et non encore remboursés	Prêts et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Brute				
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 MOBILIERES DE PLACEMENT

<i>(en euros)</i>	VALEUR BRUTE AU 31/12/2019	DEPRECIATION	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.