

## **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 consolidés**

**(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 consolidés**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

A 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 22<sup>ème</sup> 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,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG S.A.

Fabrice Bricker

Sandie Tzinmann

# **FONCIÈRE INEA**

## **ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

### **ANNUELS**

**AU 31 DECEMBRE 2019**

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ .....</b>	<b>4</b>
<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....</b>	<b>5</b>
<b>ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....</b>	<b>6</b>
<b>ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS.....</b>	<b>7</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....</b>	<b>8</b>
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS .....	8
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES .....	13
2.1 PRINCIPES GENERAUX.....	13
2.2 REGLES ET METHODES APPLIQUEES PAR LE GROUPE .....	21
3. GESTION DES RISQUES .....	29
4. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES .....	30
5. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT.....	31
6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS .....	31
7. IMPOTS SUR LE RESULTAT.....	32
7.1 CHARGES D'IMPOT ET RAPPROCHEMENT AVEC L'IMPOT EFFECTIF.....	32
7.2 LE REGIME FISCAL DES SIIC .....	32
7.3 PRESENTATION DE L'IMPOT DE SORTIE .....	34
8. RESULTAT PAR ACTION.....	34
9. DROIT D'UTILISATION .....	35
10. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	35
10.1 TABLEAU DE RACCORDEMENT DU PATRIMOINE (EXPERTISE EXTERNE/ SITUATION COMPTABLE).....	38
11. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES .....	40
12. ACTIFS FINANCIERS .....	43
12.1 AUTRES ACTIFS FINANCIERS .....	43
12.2 CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS .....	43
12.3 ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE.....	44
13. TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE .....	44
14. CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'EMISSION.....	44
15. DETTES FINANCIERES .....	45
16. AUTRES PASSIFS FINANCIERS.....	48
17. INSTRUMENTS FINANCIERS .....	49
18. IMPOTS DIFFERES.....	51
19. FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS .....	51
20. DIVIDENDES PAR ACTION.....	52
21. HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	52
22. ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	52
22.1 ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE DES DETTES FINANCIERES .....	52
22.2 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES .....	53
22.3 SOCIETES INTEGREES PAR MISE EN EQUIVALENCE .....	54
22.4 ENGAGEMENTS REÇUS.....	54
23. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES .....	54
24. ÉVENEMENT POST CLOTURE .....	54

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2019

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

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat net de la période</b>		<b>41 444</b>	<b>27 013</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
(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			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>426</b>	<b>421</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>41 870</b>	<b>27 434</b>

## ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2019

### ACTIF

(en milliers d'euros)	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
<b>Total actifs non courants</b>		<b>679 539</b>	<b>593 046</b>
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
<b>Total actifs courants</b>		<b>20 116</b>	<b>15 315</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>699 655</b>	<b>608 361</b>

### PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>Capitaux propres</b>			
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
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>403 430</b>	<b>286 394</b>
Participations ne donnant pas le contrôle			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>403 430</b>	<b>286 394</b>
<b>Passifs</b>			
Dettes financières	15	262 943	265 176
Autres passifs non courants		1 213	
<b>Total passifs non courants</b>		<b>264 156</b>	<b>265 176</b>
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
<b>Total passifs courants</b>		<b>32 069</b>	<b>56 790</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>296 225</b>	<b>321 966</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>699 655</b>	<b>608 361</b>

## ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2019

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>41 444</b>	<b>27 013</b>
+/- 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			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>17 767</b>	<b>13 884</b>
+ Coût de l'endettement financier net	15	8 029	8 114
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>25 796</b>	<b>21 998</b>
- 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
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>15 286</b>	<b>23 999</b>
-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
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>(56 867)</b>	<b>(83 944)</b>
+ 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
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>44 550</b>	<b>60 542</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>2 969</b>	<b>597</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>3 439</b>	<b>2 842</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>6 408</b>	<b>3 439</b>

## ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2019

(en milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Total au 1er janvier 2018</b>	85 875	82 222	77 850	(1 177)	26 496	271 267	0	271 267
Variations de capital								0
Opérations sur titres auto-détenus	(139)	(234)				(373)		(373)
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				319		319		319
Variation de JV (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence				102		102		102
<b>Affectation du résultat 2017</b>			26 496		(26 496)	0		0
Distribution de dividendes		(4 978)	(7 008)			(11 986)		(11 986)
Reclassement des dividendes sur actions propres			52			52		52
<b>Résultat Net</b>					27 013	27 013		27 013
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission						0		0
Autres variations						0		0
<b>Total au 31 décembre 2018</b>	85 736	77 010	97 390	(756)	27 013	286 394	0	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 couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				426		426		426
Variation de JV (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence								
<b>Affectation du résultat 2018</b>			27 013		(27 013)			
Distribution de dividendes		(11 281)	(7 322)			(18 603)		(18 603)
Reclassement des dividendes sur actions propres			79			79		79
<b>Résultat Net</b>					41 444	41 444		41 444
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(2 742)				(2 742)		(2 742)
Autres variations								
<b>Total au 31 décembre 2019</b>	121 316	123 839	117 160	(330)	41 444	403 430		403 430

## NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2019

### 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 FONCIERE 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 « Lille Grands Boulevards » 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 « Nantfil 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.

## **Foncière INEA**

### **États financiers consolidés au 31 décembre 2019**

- ✓ 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<sup>er</sup> mars 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Lyon, pour un montant de 19 050 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 3 Juin 2019, des bâtiments 2 et 3 d'un l'ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Orléans, pour un montant de 1 255 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal, en date du 17 juillet 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Toulouse, pour un montant de 3 050 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 29 août 2019, du bâtiment 1 d'un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Orléans, pour un montant de 525 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Lyon Bron, en date du 9 octobre 2019, de l'immeuble de placement, à usage de bureaux, situé à Lyon, pour un montant de 6 530 milliers d'euros.
- ✓ Cession par la SCI Bagan Villebon, en date du 22 novembre 2019, du terrain situé à Villebon, pour un montant de 1 100 000 milliers d'euros.

### **Actifs détenus en vue de la vente :**

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

### **Opérations en capital (cf. §14 – Capital social et prime d'émission) :**

#### **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<sup>ème</sup> 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 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.

**Evolution du Périmètre de consolidation :**

*Evolution 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 ;

## 2. Principes et méthodes comptables

### 2.1 Principes généraux

#### 2.1.1 Déclaration de conformité

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](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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> février 2020 pour une durée exécutoire de 6 ans.

Foncière INEA a retenu l'approche rétrospective à la date du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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):

1. 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 »;

2. 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 »;

3. les transactions réglées, soit en instruments de capitaux propres, soit en trésorerie, le choix étant laissé, selon les accords, à l'entité ou au fournisseur de biens ou de services :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La norme IFRS 9 comptabilisation des instruments financiers

Foncière INEA a décidé d'adopter le nouveau modèle de comptabilité de couverture d'IFRS 9 pour l'exercice ouvert au 1er 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 :

1. les instruments de couverture et les éléments couverts constituant la relation de couverture sont tous éligibles à cette relation ;
2. 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 ;
3. la relation de couverture remplit tous les critères d'efficacité suivants :
  - il existe un lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture ;
  - l'effet du risque de crédit n'est pas l'élément dominant dans les variations de valeur qui résultent de cette relation économique ; et
  - le ratio de couverture entre l'élément couvert et l'instrument de couverture est approprié

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

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

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

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

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

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

Le Groupe a choisi de qualifier de manière prospective de « coût de la couverture » la valeur temps des caps qualifiés de Cash Flow Hedge. avec un impact rétrospectif du retraitement IFRS 9 sur les capitaux propres d'ouverture du Groupe au 1er 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-déc-19		31-déc-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 RÉGION	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	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%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOLS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%
SCI COUDERC	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	0,00%	NA	0,00%

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

#### **2.1.4 Information sectorielle**

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

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

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

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

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

#### **2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants**

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

##### ***Estimations et hypothèses comptables déterminantes***

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

##### ***Valeur de marché des instruments financiers dérivés***

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

##### ***Evaluation des immeubles de placement***

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2011, Foncière INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

- **Juste valeur selon IFRS 13**

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 :

<b>Catégories</b>	<b>Mode</b>	<b>Durée</b>
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

## **2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat**

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

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

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

#### **2.2.4 Produits des activités ordinaires**

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

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

##### **Revenus locatifs**

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

##### **Vente des immeubles de placements (IAS 40)**

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

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

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

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

##### **Intérêts**

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

##### **Dividendes**

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

#### **2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées**

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

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

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

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

### **2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

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

### **2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente**

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

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

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

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

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2019.

### **2.2.8 Résultat par action**

#### **Résultat par action**

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

#### **Résultat net dilué par action**

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif. Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

### **2.2.9 Dettes financières**

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

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

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

### **2.2.10 Coûts d'emprunts**

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

### **2.2.11 Instruments financiers dérivés**

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

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

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

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

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

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

## **Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne**

### **Les instruments de couverture de taux**

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

#### **Techniques d'évaluation utilisées :**

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

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

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

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

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

#### **2.2.12 Contrats de location**

##### ***Application IFRS 16 – Locaux Opéra***

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

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1er 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 ;
2. et il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

### **2.2.14 Impôts**

#### ***Impôts courants***

Jusqu'au 31 décembre 2006, les sociétés faisant partie du périmètre étaient soumises à l'impôt sur les Sociétés à l'exception de PA qui est fiscalement 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<sup>er</sup> 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.

### **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.

#### **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**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
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
<b>Paiements minimaux</b>	<b>101 685</b>	<b>91 698</b>

## 5. Charges locatives et frais de fonctionnement

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

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

## 6. Charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération des placements	968	394
Produits d'attribution des actions gratuites	1 470	
<b>Produits financiers</b>	<b>2 438</b>	<b>394</b>
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)
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)		
Intérêts sur emprunts bancaires	(7 947)	(8 068)
Coût d'attribution des actions gratuites	(1 470)	
<b>Charges financières</b>	<b>(9 499)</b>	<b>(8 114)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(7 061)</b>	<b>(7 720)</b>

## 7. Impôts sur le résultat

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	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		
<b>IMPOT EFFECTIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Impôts courants	0	0
Impôt différés	0	0
<b>Charges ou produits d'IS en compte de résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
<b>CHARGES OU PRODUITS D'IS EN COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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<sup>er</sup> 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.

## 8. Résultat par action

### Résultat de base

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

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

### Résultat dilué

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

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

## 9. Droit d'utilisation

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Variation					31/12/2019
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
<b>Postes concernés au sein de l'actif</b>							
Autres immobilisations incorporelles						979	979
dont Droits d'utilisation	1					979	
Immobilisations 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							
<b>Postes concernés au sein du passif</b>							
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.

## 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
<b>Au 01/01/19 (Juste valeur) (1)</b>	92 872	438 729	43 058	574 659	21
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	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)	
<b>A la clôture 31 décembre 2019 - (valeurs brutes)</b>	<b>100 622</b>	<b>433 155</b>	<b>69 971</b>	<b>603 748</b>	<b>198</b>
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	
<b>Variation de JV au 31 décembre 2019 (3)</b>		<b>22 643</b>		<b>22 643</b>	
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					
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		2 148		2 148	
<b>A la clôture au 31/12/2019</b>					
<b>(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>100 599</b>	<b>495 593</b>	<b>69 915</b>	<b>666 107</b>	<b>31</b>

En ce qui concerne les principales augmentations :

- ✓ Livraisons de l'exercice (Foncière INEA) :
  - Le 21 janvier 2019, un immeuble de bureaux « Lyon Silk » pour un montant total de 10 769 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 3 785 milliers d'euros sur l'année.
  - Le 26 février 2019, un immeuble d'activité « Innovespace Taverny » pour un montant de 6 875 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 6 486 milliers d'euros sur l'année.
  - Le 14 avril 2019, extension de l'Innovespace St Jean d'Illac (CPI) pour un montant de 3 194 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 1 911 milliers d'euros sur l'année.
  - Le 24 juillet 2019, un immeuble de bureaux « 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 « Nantîl 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.

**Foncière INEA**

**États financiers consolidés au 31 décembre 2019**

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
<b>Au 01/01/18 (Juste valeur) (1)</b>	81 896	383 272	13 758	478 926	25
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	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	
<b>A la clôture 31 décembre 18 - (valeurs brutes)</b>	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	
<b>Variation de JV au 31 décembre 2018 (3)</b>		11 307		11 307	
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
<b>A la clôture au 31/12/2018 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	92 872	438 730	43 058	574 660	21

### 10.1 Tableau de raccordement du patrimoine (expertise externe/ situation comptable)

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

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

(En milliers d'€)	31/12/2019	31/12/2018
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	334 030	261 500
Expertises Crédit Foncier Expertise (CFE)	305 940	272 400
<b>Retraitements pour cessions en cours/fin de semestre</b>	<b>-49 470</b>	<b>-3 657</b>
<b>Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues</b>	<b>590 500</b>	<b>530 243</b>
<b>Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois</b>		
> Toulouse Basso Cambo	8 932	
> Toulouse Blagnac "Take off"	15 716	
> Merignac wooden park	14 826	8 201
> St Jean d'Illac (extension)		2 105
> Vitrolles hubside		3 591
> Lyon Silk		7 763
<b>VEFA livraisons &lt; 6 mois</b>	<b>39 474</b>	<b>21 660</b>
<b>Actifs non expertisés : en cours de livraison &gt; 6 mois</b>		
> 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	<b>228</b>	228
> Strasbourg vision	9 304	5 078
> Taverny		389
> Toulouse Basso Cambo		5 024
> Toulouse Blagnac "Take off"		5 126
> Toulouse Landing	697	
> Villeurbane	3 122	
<b>Actifs livraisons &gt; 6 mois</b>	<b>36 133</b>	<b>22 757</b>
<b>Immeubles de placement au bilan en IFRS</b>	<b>666 107</b>	<b>574 660</b>
<b>Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS</b>	<b>220</b>	<b>3 332</b>
<b>Totaux au bilan en IFRS</b>	<b>666 327</b>	<b>577 992</b>

- Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2020 :
  - Toulouse Basso Cambo
  - Toulouse Blagnac « Take off »
  - Mérignac Wooden Park

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

### Valeur des immeubles de placement par nature

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

### 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
<b>1er janvier 2018</b>	<b>478 926</b>	<b>32 294</b>	<b>511 220</b>
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)
<b>TOTAL AU 31 décembre 2018</b>	<b>574 660</b>	<b>10 092</b>	<b>584 752</b>
<b>1er janvier 2019</b>	<b>574 660</b>	<b>10 092</b>	<b>584 752</b>
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
<b>TOTAL AU 31 décembre 2019</b>	<b>666 107</b>	<b>718</b>	<b>666 825</b>

### 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)
<b>Sous total</b>	<b>514</b>	<b>(303)</b>
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	9	73
Juste valeur mise au rebut des composants	(339)	(357)
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>184</b>	<b>(587)</b>

## 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 région et SCI Bagan
Au 1er 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)
<b>Solde au terme de l'exercice</b>	<b>4 526</b>	<b>257</b>	<b>4 269</b>

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%	
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 financière 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		
<b>Actif net réévalué</b>	<b>784</b>						<b>1 369</b>	<b>1 761</b>		
Participation dans des entreprises associées	258						450	578	3 240	<b>4 526</b>
Chiffre d'affaires	-	0	199	386	64	26	349	48	0	
Résultat financier	-	0	(11)	(31)	(4)	(1)	(18)	(15)	0	
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>(6)</b>	<b>616</b>	<b>11 485</b>	<b>1762</b>	<b>351</b>	<b>219</b>	<b>139</b>	<b>1314</b>	<b>(254)</b>	
Éléments du résultat global	-	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Résultat global</b>	<b>(6)</b>	<b>616</b>	<b>11 485</b>	<b>1 762</b>	<b>351</b>	<b>219</b>	<b>139</b>	<b>1 314</b>	<b>(254)</b>	
Résultat des sociétés mis en équivalence	(2)	202	3 773	579	115	72	46	432	(83)	<b>5 133</b>
Éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	<b>(2)</b>	<b>202</b>	<b>3 773</b>	<b>579</b>	<b>115</b>	<b>72</b>	<b>46</b>	<b>432</b>	<b>(83)</b>	<b>5 133</b>

Foncière INEA  
États financiers consolidés au 31 décembre 2019

2018

(en milliers d'euros)		SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions									
	Snc Bagan	Toulouse Capitouls	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	32,85%	
Immeubles de placement	-			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					
<b>Actif net réévalué</b>	<b>791</b>			<b>1 275</b>		<b>12 582</b>					
Participation dans des entreprises associées	260			419		4 133				4 054	<b>8 866</b>
Chiffre d'affaires	30	940	592	550	184	1 067	866	477	22		
Résultat financier	-	-94	-50	-85	-19	-114	-128	-98	-9		
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>-10</b>	<b>550</b>	<b>331</b>	<b>-283</b>	<b>67</b>	<b>1 693</b>	<b>271</b>	<b>643</b>	<b>-35</b>		
Eléments du résultat global		36	23	29	6	52	78	62	8	16	
<b>Résultat global</b>	<b>-10</b>	<b>586</b>	<b>354</b>	<b>-254</b>	<b>73</b>	<b>1 745</b>	<b>349</b>	<b>705</b>	<b>-27</b>		
Résultat des sociétés mis en équivalence	- 3	181	109	- 93	22	556	89	211	- 11	1 354	<b>2 414</b>
Eléments du résultat global	-	12	8	10	2	17	26	20	3	5	<b>102</b>
Total	- 3	<b>193</b>	<b>116</b>	<b>- 83</b>	<b>24</b>	<b>573</b>	<b>115</b>	<b>232</b>	<b>- 9</b>	<b>1 359</b>	<b>2 516</b>

## 12. Actifs financiers

### 12.1 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées aux participations (1)	439	2 368
Autres actifs financiers	5457	5132
<b>Total</b>	<b>5 896</b>	<b>7 500</b>

(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 débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	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 couts liés à l' AGA	1 435	
Créances sur l'Etat - TVA	3 581	2 176
<b>Sous-total clients et autres débiteurs</b>	<b>13 488</b>	<b>8 436</b>
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
<b>Sous-total Créances d'impôt sur le résultat</b>		
<b>Total</b>	<b>13 488</b>	<b>8 436</b>

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

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

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

### 12.3 Actifs 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.

### 13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement	1 051	625
Disponibilités	5 357	2 892
Autres		
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>6 408</b>	<b>3 517</b>

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

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

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

### 14. Capital social et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Capital social en valeur nominale	121 680	86 243
- actions propres	(364)	(507)
<b>Capital social</b>	<b>121 316</b>	<b>85 736</b>
Prime d'émission	123 840	77 011
<b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b>	<b>245 156</b>	<b>162 747</b>
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.

## 15. Dettes financières

2019

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

(a) Augmentation – les principales émissions/souscriptions de l'exercice sont les suivantes :

- 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

(b) Diminution – les principaux remboursements de l'exercice sont les suivants:

- 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

(c) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes

2018

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

**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).

**Emprunts à plus d'un an :**

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
<b>Total</b>	<b>202 935</b>	<b>237 298</b>

**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
<b>Total</b>	<b>21 590</b>	<b>49 205</b>

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).

<b>(en milliers d'euros )</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>en %</b>	<b>sécurisé</b>
Dette à taux fixe	117 399	43%	43%
Dette à taux variable	156 652	57%	
<i>dont couverte</i>	99 639	64%	36%
<i>dont non couverte</i>	57 013	36%	
<b>Capital restant dû des financements</b>	<b>274 051</b>	<b>96%</b>	<b>79%</b>
Intérêts courus	2 777	1%	
Dépôts	6 386	2%	
Swap	296	0%	
Passif de location	979	0%	
<b>Dette totale</b>	<b>284 489</b>	<b>100%</b>	

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

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Entre 1 et 5 ans	186 112	137 436
Plus de 5 ans	76 832	127 740
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>262 944</b>	<b>265 176</b>

#### **Flux de trésorerie couverts**

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

#### **16. Autres passifs financiers**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Autres passifs non courants - Provision AGA	1 213	
Autres passifs courants - Provision AGA inférieure à 1 an	222	
<b>Total autres passifs financiers</b>	<b>1 435</b>	<b>0</b>

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

## 17. Instruments financiers

31/12/2019					
(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	Evaluation à la JV
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 896</b>	<b>5 896</b>			
Créances rattachées aux participations	439	439	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	5 457	5 457	Niveau 3	Résultat	Oui
<b>Actifs courants</b>	<b>19 960</b>	<b>19 960</b>			
Clients et autres débiteurs	13 488	13 488	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeurs- contrepartie résultat	0	0	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 472	6 472	Niveau 2		Non
<b>Passifs non courants</b>	<b>264 156</b>				
Dettes financières	262 943	( <sup>1</sup> )	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
<b>Passifs courants</b>	<b>32 069</b>				
Fournisseurs et autres créiteurs	10 242	10 242	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	59	59	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	21 546	( <sup>1</sup> )	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	222	( <sup>1</sup> )	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
<b>Passifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	( <sup>1</sup> )	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)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
-	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>				
Taux d'intérêt				
<i>Instruments fermes</i>	77	-	327	426
Autres				
<b>Total Couverture de flux de trésorerie</b>	<b>77</b>	<b>-</b>	<b>327</b>	<b>426</b>

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

(en milliers d'euros)	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)		IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période	Montant de la part inefficace de la couverture
	IFRS 7.24C (b)(i)	IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(ii)
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>			
Taux d'intérêt	-327		
Change			
Matières premières			
Autres		0	0
<b>Total de la couverture de flux de trésorerie</b>	<b>-327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Description des instruments de couvertures utilisés

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

Opérations sur instruments dérivés de couverture

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

## 18. Impôts différés

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
<b>Au 1er janvier</b>	<b>1 999</b>	<b>1 999</b>
<b>Enregistré au compte de résultat</b>		
Reprise d'impôt différé	0	0
Impôt différé actif de l'exercice		
<b>Enregistré en capitaux propres</b>		
Reprise d'impôt différé		
<b>A la clôture</b>	<b>1 999</b>	<b>1 999</b>

## 19. Fournisseurs et autres créditeurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	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
<b>Total</b>	<b>10 242</b>	<b>8 750</b>

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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	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		
<b>Total Fournisseurs et Autres Crédeurs</b>	<b>10 242</b>	<b>8 750</b>

## 20. Dividendes par action

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 €

## 21. Honoraires commissaires aux comptes

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

En euros	KPMG	%	PWC	%
<b>AUDIT:</b>				
- Honoraires de certification des comptes (1)	103 750		88 000	
Sous-total	103 750	95%	88 000	100%
<b>HONORAIRES SACC :</b>				
- Acomptes sur dividendes (2)	5 150			
Sous-total	5 150	5%	-	
<b>Total</b>	<b>108 900</b>	<b>100%</b>	<b>88 000</b>	<b>100%</b>

(1) Dont 176 000€ pour INEA et 15 750€ pour FLEXPARK

(2) Dont 5 150€ pour FLEXPARK

## 22. Engagements hors bilan

### 22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 31/12/19	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	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

## **Foncière INEA**

### **États financiers consolidés au 31 décembre 2019**

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**

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

### **SCI PA**

- Néant

### **SCI ALPHA**

- Néant

### **FLEX PARK**

#### **Promesse de vente**

- Néant

### 22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

<u>Sociétés</u>	<u>Actifs</u>	<u>Hypothèque</u> <u>En cours</u> <u>(k€)</u>
SCI Bagan 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.

## 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.

## 24. Événement post clôture

- Néant