

5

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2017 (RFA)

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT (RFA)	110	5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS	128
5.2 BILAN (RFA)	111	5.5.1 Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2017	128
Actif	111	5.5.2 Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2017	128
Passif	112	5.5.3 Relations entre la société mère et ses filiales	128
5.3 NOTES ANNEXES (RFA)	113	5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX (RFA)	129
5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	127		

5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RFA

<i>(en euros)</i>	2017	2016	%
Vente de marchandises			
Production vendue	27 419 285	25 149 364	9,03
Production stockée			
Subventions d'exploitation			
Autres produits	1 650 493	1 897 653	(13,02)
Produits	29 069 778	27 047 017	7,48
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de m.p. & aut.approv.			
Variation de stock (m.p.)			
Autres achats et charges externes	13 616 552	13 078 583	4,11
Consommations marchandises & MAT	13 616 552	13 078 583	4,11
MARGES SUR MARCHANDISES & MAT	15 453 225	13 968 434	10,63
Impôts, taxes et vers assim.	135 042	111 010	21,65
Salaires et Traitements			
Charges sociales	22 650	15 900	42,45
Amortissements et provisions	7 983 795	7 836 977	1,87
Autres charges	266 575	304 005	(12,31)
Total	8 408 061	8 267 893	1,7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 045 164	5 700 541	23,59
Produits financiers	2 936 591	1 773 761	65,56
Charges financières	4 091 061	4 302 644	(4,92)
RÉSULTAT FINANCIER	(1 154 471)	(2 528 883)	(54,35)
Opérations en commun	61 572	7 743	
RÉSULTAT COURANT	5 952 266	3 179 402	87,21
Produits exceptionnels	10 214 743	74 760 461	(86,34)
Charges exceptionnelles	8 844 948	60 117 895	(85,29)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 369 795	14 642 566	(90,65)
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 322 061	17 821 968	(58,92)

5.2 BILAN (RFA)

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	78 396	78 396		741
Fonds commercial	981 260		981 260	4 942 449
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	73 179 972		73 179 972	65 427 686
Constructions	289 913 219	46 972 168	242 941 051	222 846 910
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	127 906	105 810	22 097	19 380
Immob en cours/Avances & acomptes	13 758 976		13 758 976	2 638 999
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	65 828 245		65 828 245	66 408 340
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	206 834		206 834	168 582
ACTIF IMMOBILISÉ	444 074 809	47 156 374	396 918 435	362 453 086
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients comptes rattachés	1 538 067	40 431	1 497 636	898 885
Fournisseurs débiteurs	878 676		878 676	893 115
Personnel				
État, Impôts sur les bénéfices				
État, Taxes sur les chiffres d'affaires	6 711 757		6 711 757	1 797 061
Autres créances	632 624		632 624	1 218 692
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	102 779		102 779	132 782
Valeurs mobilières de placement	1 982 384	653	1 981 731	1 940 555
Disponibilités	2 281 858		2 281 858	5 290 324
Charges constatées d'avance	1 838 681		1 838 681	2 596 585
ACTIF CIRCULANT	15 966 826	41 084	15 925 742	14 767 997
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 062 096		2 062 096	1 963 213
Prime de remboursement des obligations				
Écarts de conversion – Actif				
COMPTES DE RÉGULARISATION	2 062 096		2 062 096	1 963 213
TOTAL ACTIF	462 103 731	47 197 458	414 906 273	379 184 296

PASSIF

<i>(en euros)</i>	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital social ou individuel	86 242 983	83 119 158
Primes d'émission, de fusion, d'apport	82 852 191	78 897 756
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	2 027 255	1 136 157
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves	6 586 951	
Report à nouveau	52 986	53 196
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 322 061	17 821 968
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	919 006	1 087 916
CAPITAUX PROPRES	186 750 172	182 862 891
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles	673 670	671 824
Autres emprunts obligataires	30 300 000	30 300 000
• Emprunts	174 903 715	144 384 086
• Découverts et concours bancaires	429 291	3 643 926
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	175 333 006	148 028 012
Emprunts et dettes financières diverses	3 652 298	3 721 624
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 710 506	2 860 725
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 148 818	2 526 371
• Personnel		
• Organismes sociaux	7 950	9 150
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	113 953	35 136
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	154 223	124 426
Dettes fiscales et sociales	276 125	168 712
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 847 288	7 605 266
Autres dettes	213 448	438 599
Produits constatés d'avance	942	272
DETTES	228 156 101	196 321 406
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	414 906 273	379 184 296

5.3 NOTES ANNEXES RFA

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements concernant les capitaux propres

Aux termes des délibérations du Président du Conseil d'administration du 9 juin 2017, le capital social a été augmenté d'un montant de 3 123 824,37 euros par la création de 217 083 actions nouvelles ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission globale de 3 989 985,54 euros et ce, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

Le capital social est ainsi porté de 83 119 158,25 euros à 86 242 982,62 euros. Il est divisé en 5 993 258 actions entièrement libérées de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

1.2 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Quatre immeubles ont été livrés au cours de l'année 2017 :

- Réception le 15 novembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux Enora Park sis avenue Haut Lévêque à Pessac (33) pour un montant de 10 069 milliers d'euros ;
- Réception le 1^{er} décembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « L'Angle » situé à Marseille (13) pour un montant de 10 553 milliers d'euros ;
- Réception le 11 décembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier (34) pour un montant de 8 076 milliers d'euros ;
- Réception le 26 décembre 2017, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Toulouse l'Éclat », situé avenue de Grande-Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9 216 milliers d'euros.

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2017 portent sur 7 opérations :

- signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 10 mai 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « N2 Office » situé à Bordeaux (33), pour un montant de 14 807 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 juillet 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé à Vaulx-en-Velin (69), pour un montant de 10 741 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 19 octobre 2017 portant sur l'immeuble de bureaux « Toulouse Daurat » situé à Blagnac (31), pour un montant de 20 482 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 26 octobre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Schiltigheim (67), pour un montant de 3 856 milliers d'euros ;
- signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, le 7 novembre 2017, portant sur un immeuble de bureaux situé à Marseille (13), pour un montant de 7 746 milliers d'euros ;
- signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 5 décembre 2017, portant sur l'immeuble de bureaux « Wooden Park » situé à Mérignac (33), pour un montant de 14 004 milliers d'euros ;
- signature le 6 novembre 2017, d'un avenant au CPI du 21 décembre 2016 portant sur l'édification de deux immeubles de bureaux situés à Nantes (44), pour un montant de 12 916 milliers d'euros.

Immeubles en contrat de crédit-bail

- Deux levées d'option anticipées ont été réalisées en date du 13 décembre 2017 par Foncière INEA concernant le solde des contrats de crédit-bail immobilier des immeubles de placement sis 200 et 220 rue Milliez à Champigny-sur-Marne pour des montants respectifs de 1 035 milliers d'euros et 1 471 milliers d'euros.
- Une levée d'option à terme a été réalisée en date du 20 décembre 2017 par Foncière INEA concernant le contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble de placement sis 2 Rue du Danemark à Wittelsheim (68) pour un montant de 1 559 milliers d'euros.

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2017 pour un montant global de 9 994 milliers d'euros sont les suivants :

- cession en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activités « LPCR » situé Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros ;
- cession en date du 6 juin 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 89 milliers d'euros ;
- cession en date du 12 juin 2017, du lot n° 405 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros ;
- cession en date du 30 juin 2017, du lot n° 3 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros ;
- cession en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Château Blanc » allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5 770 milliers d'euros ;
- cession en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureaux « Santos Dumont » situé rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1 961 milliers d'euros ;
- cession en date du 6 novembre 2017, d'une parcelle de terrain de l'immeuble « Le Nantil » situé rue Célestin Freinet à Nantes (44), pour un montant de 799 milliers d'euros.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Changements de méthode comptable

La société applique pour la première fois le règlement ANC n° 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture. Cette modification constitue un changement de méthode comptable devant être comptabilisé selon les dispositions de l'article 122-2 du PCG. Toutefois, conformément à la possibilité offerte par le règlement ANC n° 2015-05, la société a décidé de limiter les modifications rétrospectives aux seules opérations existantes en date de première application (le 1^{er} janvier 2017). L'adoption des nouvelles règles n'a d'impact ni sur les capitaux propres d'ouverture ni sur les comptes annuels au 31 décembre 2017.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de Foncière INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2017 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société. Au 31 décembre 2017, la dotation aux amortissements dérogatoires s'élève à 49 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 189 milliers d'euros au titre de l'ancien CBI Staci IV apporté en 2016 à la SAS FLEX PARK.

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

2.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville »

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

Immeubles « périphérie »

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

Immeubles « Activités »

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

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

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

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

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

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

2.3.4 Immobilisations en cours

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

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations comprennent essentiellement les titres de participation.

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

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

Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2017 à 230 milliers d'euros.

Une reprise d'amortissements dérogatoires a été comptabilisée au 31 décembre 2017 pour un montant de 31 milliers d'euros, en régularisation des titres de la SAS MD cédés en juillet 2014.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des *swaps* comptabilisés pour 4 056 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 2 592 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2017 pour 294 milliers d'euros.

2.5 Chiffre d'affaires

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

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 27 419 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 25 149 milliers d'euros en 2016.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 20 822 milliers d'euros en 2017 contre un montant de 19 907 milliers d'euros en 2016.

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

Au 31 décembre 2017 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 47 milliers d'euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 134 milliers d'euros. En contrepartie, des créances devenues irrécouvrables au cours de l'exercice ont été enregistrées pour un montant global de 182 milliers d'euros.

2.6 Impôt et régime SIIC

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

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

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Foncière INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 60 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

NOTE 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

3.1 Instruments de couverture

Swaps de taux d'intérêt : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. La juste valeur de ces swaps au 31 décembre 2017 est de 762 milliers d'euros.

3.2 Vie sociale

Variations des participations au cours de l'exercice.

Les titres de la SNC BAGAN, filiale de Foncière INEA à hauteur de 32,85 %, ont diminué de 499 milliers d'euros suite à deux réductions de capital intervenues dans la SCI en octobre et décembre 2017.

3.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal s'élèvent à 166 milliers d'euros pour l'exercice 2017. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	83 000 €	-
KPMG	83 000 €	-

3.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été attribué des jetons de présence pour un montant de 73 000 euros aux membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017.

3.5 Autres informations significatives

Foncière INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 695 240 euros.

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

Emprunts

- Tirage de l'emprunt Montpellier Odysseum en date du 15 décembre 2017 pour un montant de 5 284 milliers d'euros.
- Remboursement anticipé le 1er avril 2017 du solde de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1 041 milliers d'euros.
- Remboursement partiel le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente du lot 405 de l'immeuble de Loos Eurasanté.
- Remboursement anticipé le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1 065 milliers d'euros.
- Remboursement partiel, le 4 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3 125 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux de Wasquehal Château Blanc.
- Remboursement le 12 octobre 2017 de l'emprunt BPRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble de bureaux du même nom.
- Remboursement le 28 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3 227 milliers d'euros.

Crédits Corporate utilisés au 31 décembre 2017

- Amendement par Foncière INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 000 milliers d'euros et augmentation de son montant à 80 000 milliers d'euros (+ une ligne *uncommitted* de 20 000 milliers d'euros débloable à partir du 2^e trimestre 2018). Au 31 décembre 2017, le montant tiré de cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros.
- Un emprunt Corporate à court terme d'un montant de 3 000 milliers d'euros à échéance au 31 décembre 2018.
- Remboursement le 18 décembre 2017 à son échéance finale de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5 000 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession de plusieurs lots et immeubles cédés au cours de l'année 2017 pour un montant de 9 994 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 8 845 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des lots et immeubles cédés.

3.6 Engagement hors-bilan

3.6.1 Autres engagements donnés (hors garanties)

- Montant de 22 552 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles. Les acomptes comptabilisés au 31 décembre 2017 sont de 2 296 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50 805 milliers d'euros.

3.6.2 Engagements reçus

- 26 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2017 liés à l'emprunt Corporate.
- Montant de 1 464,5 milliers d'euros relatifs à des promesses de vente portant sur des immeubles.

3.7 Événements post-clôture

Néant.

ACTIF IMMOBILISÉ

<i>(en euros)</i>	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations			
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	5 020 844		
TOTAL 2	5 020 844		
Terrains	65 427 686		9 913 760
Constructions sur sol propre	262 616 860		32 247 613
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	1 798 964		1 219 203
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements, divers	20 603		
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	97 490		9 813
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 638 998		50 468 798
Avances et acomptes			
TOTAL 3	332 600 604		93 859 189
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	66 408 339		4 111 402
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	168 581		128 050
TOTAL 4	66 576 921		4 239 453
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	404 198 370		98 098 642

(en euros) Cadre B	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. incorporelles			3 961 188	1 059 656
TOTAL 2			3 961 188	1 059 656
Terrains			2 161 474	73 179 972
Constructions		<ul style="list-style-type: none"> • sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const. 	7 698 474	287 166 000
Installations techniques, matériel et outillage			270 949	2 747 218
Autres immobilisations corporelles		<ul style="list-style-type: none"> • Inst. gales., agencts., aménagement divers • Matériel de transport • Matériel de bureau & informatique • Emballages récupérables & divers 		20 603
Immobilisations corporelles en cours			39 348 820	13 758 976
Avances & acomptes				
TOTAL 3		39 348 820	10 130 898	376 980 073
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			4 691 497	65 828 244
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			89 798	206 834
TOTAL 4			4 781 295	66 035 078
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		39 348 820	18 873 383	444 074 808

AMORTISSEMENTS

(en euros) Cadre A	Immobilisations amortissables	Situations et mouvements de l'exercice			Montant fin d'exercice	
		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions		
Frais d'établissement et de développement						
TOTAL 1						
Autres immobilisations incorporelles		77 655	740		78 396	
TOTAL 2		77 655	740		78 396	
Terrains						
Constructions		<ul style="list-style-type: none"> • sur sol propre • sur sol d'autrui • Installations générales 	41 157 397	7 180 980	1 820 443	46 517 934
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles		<ul style="list-style-type: none"> • Installations générales • Matériel de transport • Matériel de bureau • Emballages récupérables 	5 493	2 018		7 512
TOTAL 3		41 667 629	7 339 237	1 928 889	47 077 977	
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)		41 745 284	7 339 978	1 928 889	47 156 373	

(en euros) Cadre C	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 963 213	695 239	596 357	2 062 095
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 695 240 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondants. Au 31 décembre 2017 ils ont été amortis à hauteur de 596 357 euros.

AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES ET AUTRES PROVISIONS

(en euros) Rubriques	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 087 916	50 482	219 392	919 006
• dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 087 916	50 482	219 392	919 006
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	126 586	47 459	133 615	40 431
Autres dépréciations	349	303		653
DÉPRÉCIATIONS	126 936	47 763	133 615	41 084
TOTAL GÉNÉRAL	1 214 852	98 246	353 007	960 090
Dotations et reprises d'exploitation		47 459	133 615	
Dotations et reprises financières		303		
Dotations et reprises exceptionnelles		50 482	219 392	
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

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

ÉCHÉANCES CRÉANCES DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES

(en euros) Cadre A	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	20 162 039		20 162 039
Prêts			
Autres immobilisations financières	206 834	127 883	78 951
Clients douteux ou litigieux	62 531	62 531	
Autres créances clients	1 475 535	1 475 535	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État et autres collectivités publiques			
<ul style="list-style-type: none"> • Impôt sur les bénéfices • Taxe sur la valeur ajoutée • Autres impôts, taxes et versements assimilés • Divers 	6 711 757	6 711 757	
	95 932	95 932	
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 415 368 ⁽¹⁾	1 415 368	
Charges constatées d'avance	1 838 680	1 838 680	
TOTAUX	31 968 679	11 727 688	20 240 990
Montant des			
<ul style="list-style-type: none"> • Prêts accordés en cours d'exercice • Remboursements obtenus en cours d'exercice 			
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) Dont « cash reserve » pour l'opération Montpellier Odysseum = 231 000 €.

Dont fournisseurs d'immobilisations = 877 991 €.

ÉTAT DES DETTES

<i>(en euros)</i>				
Cadre B	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	673 670	673 670		
Autres emprunts obligataires	30 300 000		30 300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• À 1 an max à l'origine	429 291	429 291		
• À plus d'1 an à l'origine	174 903 174	13 331 219	120 752 238	40 820 257
Emprunts et dettes financières divers	3 652 297	709 169	2 364 446	578 682
Fournisseurs et comptes rattachés	2 148 817	2 148 817		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	7 950	7 950		
État et autres collectivités publiques				
• Impôt sur les bénéfices				
• Taxe sur valeur ajoutée	113 952	113 952		
• Obligations cautionnées				
• Autres impôts, taxes et assimilés	154 222	154 222		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 847 288 ⁽¹⁾	12 847 288		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	213 447 ⁽²⁾	213 447		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance	941	941		
TOTAUX	225 445 595	30 629 971	153 416 684	41 398 939
Emprunts souscrits en cours d'exercice	69 284 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	38 834 887			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

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

(2) Dont compte clients créditeurs = 167 845 €.

CHARGES À PAYER

<i>(en euros)</i>	Montant
Emprunts obligataires convertibles	673 670 ⁽¹⁾
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	126 897 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 942 121 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	162 172 ⁽⁴⁾
Autres dettes	8 476
TOTAL	2 913 336

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 673 670 €.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 126 897 €.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance 2016 de 1 044 486 € et sur coût de la vacance des années antérieures de 218 865 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 356 522 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.

(4) Dont provision CVAE 2017 de 108 569 €.

PRODUITS À RECEVOIR

<i>(en euros)</i>	Montant
Clients factures à établir	723 538 ⁽¹⁾
Intérêts courus sur créance immobilisée	127 882 ⁽²⁾
Fournisseurs avoirs à recevoir	
Autres produits à recevoir	59 893 ⁽³⁾
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	911 313

(1) Dont rémunération GEST pour 649 057 €.

(2) Dont intérêts courus sur le compte courant FLEX PARK de 127 655 €.

(3) Dont intérêts provisionnés sur fonds versés pour Meaux pour 53 580 €.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

<i>(en euros)</i>	Charges	Produits
Charges/Produits d'exploitation	1 838 680 ⁽¹⁾	942
Charges/Produits financiers		
Charges/Produits exceptionnels		
TOTAL	1 838 680	942

(1) Dont 328 488 € au titre des charges constatées d'avance sur les frais généraux.

(1) Dont 1 510 193 € au titre des charges constatées d'avance sur les régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles.

CRÉDIT-BAIL

<i>(en euros)</i>	Terrains	Constructions	Installations, matériel et outillage	Autres	Total
Valeur d'origine	565 103	2 260 410			2 825 513
Amortissements :					
• Cumul exercices antérieurs		576 739			576 739
• Dotations de l'exercice		64 082			64 082
TOTAL		640 821			640 821
Redevances payées :					
• Cumul exercices antérieurs		1 631 376			1 631 376
• Exercice		176 081			176 081
TOTAL		1 807 457			1 807 457
Redevances restant à payer :					
• À un an au plus		180 505			180 505
• À plus d'un an et cinq ans au plus		138 374			138 374
• À plus de cinq ans					
TOTAL		318 879			318 879
Valeur résiduelle :					
• À un an au plus					
• À plus d'un an et cinq ans au plus					
• À plus de cinq ans					
TOTAL					
Montant pris en charge dans l'exercice		454 969			454 969

La valeur d'origine prise en compte correspond à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI et dont les contrats existent toujours au 31 décembre 2017.

CAPITAL SOCIAL

<i>(en euros)</i>	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 776 175	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice	217 083	14,39
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	5 993 258	14,39

Augmentation de capital du 9 juin 2017 par la création de 217 083 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale.

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
• Hypothèques	213 756	140 601
• Gages-espèces		
Immeubles non livrés		
• Hypothèques		

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

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

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 140 601 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en euros)</i>	Exercice 2017
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2016 avant affectations	182 862 891
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2017	182 862 891
B Appports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2015	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	182 862 891
D Variations en cours d'exercice :	3 887 281
1. Variations du capital	3 123 825
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	11 432 274
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	(168 910)
6. Autres variations	7 322 061
• dont résultat 2017	
• dont affectation résultat 2016	(17 821 968)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2017 avant AGO (C + D)	186 750 172
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	3 887 281
G Dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)	3 887 281

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(17 840)	99	151	151	15 485		0	(1 641)
SCI ALPHA	1 500	(636 696)	100	2 779 845	2 779 845	1 863 267		392 029	40 087
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 816 725	99,99	27 602 804	27 602 804	10 183 043		5 757 944	913 376
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	800 400	1 671 057	32,85	262 943	262 943	140		359 906	870 657
BAGAN IMMOS REGION	57 447 110	57 463 160	32,85	14 852 448	14 852 448	0		5 861 051	5 596 399
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL				1	1	484 112			
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	540 241			
SCI TOULOUSE CAPITOUIS				1	1	1 808 180			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 198			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	176 427			
SCI BAGAN IDF ACTIVITE				3	3	165 152			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 190			
SCI BAGAN NANTES				1	1	613 431			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 505			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 255			
SCI BAGAN LYON				1	1	69 246			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 435			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	818 885			
SCI COUDERC				1	1	248 433			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				

TABLEAU DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT TRÉSORERIE

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2017	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2017	Valeur de marché au 31/12/2017	Valeur nette au 31/12/2016
Actions propres	998 878 ⁽¹⁾	-	998 878	1 025 557	930 130
FCP	782 207	(653)	781 554	781 554	809 126
Sicavs nanties	201 299	-	201 299	203 694	201 299
Sicavs	-	-	-	-	-
Dépôts à terme	-	-	-	-	-
TOTAL	1 982 384	(653)	1 981 731	2 010 805	1 940 555

(1) Correspond à 25 575 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas. Au 31 décembre 2017, une moins-value latente d'un montant de 653 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2017, la Société a acquis 31 273 de ses propres actions et en a vendu 30 343. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2017 est de 40,10 euros.

5.4 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en k euros)	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
À. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	68 051	70 743	71 425	83 119	86 243
2. Nombre d'actions émises	4 729 022	4 916 106	4 963 516	5 776 175	5 993 258
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	28 324	27 702	28 563	25 149	27 419
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	12 482	11 151	10 589	25 492	15 004
3. Impôt sur les bénéfices	0	79	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	4 649	3 007	2 018	17 822	7 322
5. Montant des bénéfices distribués	7 207	7 374	8 190	10 397	11 987
C. Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,64	2,25	2,13	4,41	2,50
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,98	0,61	0,41	3,09	1,22
3. Dividende distribué par action	1,52	1,5	1,65	1,80	2
D. Personnel (N/A)					
1. Nombre de salariés					
2. Montant de la masse salariale					
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)					

5.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS

5.5.1 RAPPEL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS EXISTANT ANTÉRIEUREMENT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2017

Foncière INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2017 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

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

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 126 des présentes.

5.5.2 OPÉRATIONS DE PRISES DE PARTICIPATIONS/CESSIONS OU OPÉRATIONS ASSIMILÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2017

Néant.

5.5.3 RELATIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ MÈRE ET SES FILIALES

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

Flex Park est une filiale (présidée par Foncière INEA), créée en 2015 dans le cadre de la stratégie de Foncière INEA d'externaliser ses parcs d'activité au sein d'une entité juridique distincte, qui gère 6 parcs d'activités pour une valeur nette de 77 millions d'euros.

5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX (RFA)

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

Foncière INEA – SA

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

Capital social : 86 242 982,62 euros

Aux actionnaires

1. Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 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 la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable lié à la première application du Règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

3. Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

4. Évaluation et risque de perte de valeur des biens immobiliers

Risque identifié

La valeur comptable du patrimoine immobilier de la Société s'élève à 329 902 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

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

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

Des expertises indépendantes servent de référence à la direction pour évaluer la valeur de marché de ces biens immobiliers. La valorisation des biens immobiliers requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des experts immobiliers. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs détenus, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, son taux de vacance, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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

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

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

Les principales procédures mises en œuvre sont les suivantes :

- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leur compétence et de leur indépendance au regard de leurs qualifications professionnelles ;
- analyse des variations de juste valeur, par immeuble de placement, au regard des caractéristiques propres à chaque immeuble et des données de marché ;
- réalisation d'entretiens avec la direction et les experts indépendants afin de comprendre et évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses (notamment les taux de rendement) et de la méthodologie d'évaluation utilisées ;
- réconciliation, sur une sélection d'actifs, des données utilisées par les experts avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement ;
- réalisation d'un test de dépréciation pour chaque bien immobilier : la valeur nette comptable du bien immobilier est comparée à sa juste valeur, retenue par la direction sur la base d'une expertise indépendante ;
- vérification que la note « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels donne une information appropriée.

5. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

8. Autres informations

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

9. 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 l'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 2017, le cabinet KPMG S.A. était dans la 12^e année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 19^e année, soit pour les deux cabinets la 12^e année de leur mission depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit 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 les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées, le cas échéant, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits 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 Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 29 mars 2018

KPMG S.A.

Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec

Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

Associé