

4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	72	4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	76
4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	73	4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	106
Actif	73		
Passif	73		
4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	74		
4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	75		

4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

- les comptes consolidés 2015 figurent aux pages 69 à 104 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 104 et 105) du Document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2016, sous le numéro D. 16-0276 ;
- les comptes consolidés 2016 figurent aux pages 82 à 117 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 117 et 118) du Document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF le 30 mars 2017, sous le numéro D. 17-0271.

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffres d'affaires	4	33 498	30 881
Charges locatives refacturées	5	(8 259)	(6 776)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(1 748)	(2 041)
Loyers nets		23 491	22 064
Autres produits		283	125
Frais de fonctionnement	5	(5 081)	(5 379)
EBITDA		18 693	16 810
Dotation aux amortissements hors immeubles		(9)	(8)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		2 628	1 588
EBIT		21 312	18 390
Résultat des cessions d'actifs	9	(765)	183
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		20 547	18 573
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	9	11 372	(3 228)
Résultat opérationnel net		31 919	15 345
Produits financiers	6	249	266
Charges financières	6	(5 672)	(5 537)
Résultat avant impôt		26 496	10 074
Impôt sur les résultats	7	0	(59)
RÉSULTAT NET		26 496	10 015
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	4,51	1,86
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	4,51	1,86

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 9,29 % entre le 31 décembre 2017 (5 873 118 actions) et le 31 décembre 2016 (5 373 965 actions).

<i>Résultat global (en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de la période		26 496	10 015
Autres éléments du résultat global			
(Somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		884	(191)
Couverture de flux de trésorerie		884	(191)
<i>dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat</i>			
Total des autres éléments du résultat global		884	(191)
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		27 380	9 824

4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	9	25	25
Immeubles de placement	9	478 926	423 774
Participations dans des entreprises associées	10	19 514	19 097
Autres actifs financiers	11.1	8 473	12 033
Impôts différés actifs	16	1 999	1 999
Total actifs non courants		508 937	456 928
Clients et autres débiteurs	11.2	13 006	10 061
Créances d'impôt sur le résultat	11.2		0
Actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		130	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3 282	6 866
Total actifs courants		16 418	16 927
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3	1 583	
TOTAL ACTIF		526 938	473 855

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres			
Capital social	13	85 875	82 765
Primes d'émission	13	82 223	78 285
Réserves		76 674	76 119
Résultat de l'exercice – part du Groupe		26 496	10 015
Capitaux propres part du Groupe		271 268	247 184
Participations ne donnant pas le contrôle			
CAPITAUX PROPRES		271 268	247 184
Passif			
Dettes financières	14	223 047	192 764
Total passifs non courants		223 047	192 764
Fournisseurs et autres créditeurs	17	18 890	14 059
Dettes d'impôts sur le résultat			0
Concours bancaires courants		440	3 644
Autres dettes financières	14	12 403	16 204
Total passifs courants		31 733	33 907
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés		890	
TOTAL PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS		255 670	226 671
TOTAL PASSIF		526 938	473 855

4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé		26 496	10 015
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		9	8
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(11 372)	3 228
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		764	(180)
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(2 628)	(1 588)
- Dividendes (titres non consolidés)		(54)	(3)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		13 215	11 480
+ Coût de l'endettement financier net		5 477	5 271
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	59
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		18 692	16 810
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(4 634)	(4 564)
+/- Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(3 337)	(653)
+/- Autres variations liées à l'activité		152	
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		10 873	11 593
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	9		
- Acquisitions d'immeubles de placement	9	(50 332)	(32 356)
+ Cession d'immeuble de placement		9 403	10 475
+ 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		1 954	794
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		4 038	626
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(34 937)	(20 461)
+ Augmentations de capital			24 499
- Frais imputés sur la prime d'émission		(36)	(538)
- Achats et reventes d'actions propres		(69)	152
- Résultat sur actions propres		39	(49)
- Remboursements d'emprunts	14	(26 094)	(30 650)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(3 230)	(3 987)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+ Augmentation des dettes financières	14	53 075	22 205
Flux de trésorerie des activités de financement		23 685	11 632
Variation nette de trésorerie		(379)	2 764
Trésorerie à l'ouverture		3 221	457
Trésorerie à la clôture		2 842	3 221

4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Total au 1^{er} janvier 2016	71 030	68 075	71 977	(1 870)	8 069	217 283	(2)	217 281
Variations de capital	11 694	16 956				28 650		28 650
Opérations sur titres autodétenus	41	62				103		103
Variation des <i>Swaps</i> Foncière INEA				24		24		24
Variation des <i>Swaps</i> Flex Park				(343)		(343)		(343)
Variation des <i>swaps</i> des SCI dans l'OPCI				128		128		128
Affectation du résultat 2015			8 069		(8 069)	0		0
Distribution de dividendes		(6 271)	(1 919)			(8 190)		(8 190)
Annulation PV intragroupe						0		0
Reclassement des dividendes s/actions propres			53			53		53
Correction AN résultat des SCI						0		0
Résultat net					10 015	10 015		10 015
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(538)				(538)		(538)
Autres variations			(1)			(1)	2	1
Total au 31 décembre 2016	82 765	78 284	78 179	(2 061)	10 015	247 184	0	247 184
Variations de capital	3 124	3 990				7 114		7 114
Opérations sur titres autodétenus	(13)	(16)				(30)		(30)
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des sociétés en intégration globale				696		696		696
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (<i>Swaps/cap</i>) des SCI dans l'OPCI				188		188		188
Affectation du résultat 2016			10 015		(10 015)	0		0
Distribution de dividendes			(10 397)			(10 397)		(10 397)
Reclassement des dividendes sur actions propres			53			53		53
Résultat net					26 496	26 496		26 496
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(36)				(36)		(36)
Autres variations						0		0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2017	85 875	82 222	77 850	(1 177)	26 496	271 267	0	271 267

4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	77
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	79
NOTE 3	Gestion des risques	87
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	88
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	88
NOTE 6	Charges et produits financiers	89
NOTE 7	Impôts sur le résultat	89
NOTE 8	Résultat par action	91
NOTE 9	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	92
NOTE 10	Participations dans les entreprises associées	95
NOTE 11	Actifs financiers	98
NOTE 12	Trésorerie et équivalents de trésorerie	99
NOTE 13	Capital social et primes d'émission	99
NOTE 14	Dettes financières	100
NOTE 15	Instruments financiers	102
NOTE 16	Impôts différés	102
NOTE 17	Fournisseurs et autres créditeurs	103
NOTE 18	Dividendes par action	103
NOTE 19	Engagements hors bilan	104
NOTE 20	Information relative aux parties liées	105
NOTE 21	Événement post clôture	105

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 86 242 982,62 euros.

Ses 5 993 258 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

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

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. paragraphe 9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- Réception par Flex Park, en date du 13 septembre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble d'activité situé 52 avenue du Président Kennedy à Viry-Châtillon (91) pour un montant de 4 993 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 05 juillet 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Lyon Silk » situé 16-18 rue Marius Grosso à Vaulx-en-Velin (69) pour un montant de 10 741 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 2 688 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 19 octobre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé avenue Villiers Daurat Toulouse à Blagnac Parc pour un montant de 20 482 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 2 054 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 26 octobre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé rue de Lisbonne à Schiltigheim (67), pour un montant de 3 856 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 12 milliers d'euros ;
- Réception par Foncière INEA, en date du 15 novembre 2017, de l'immeuble de bureaux Enora Park, sis avenue Haut Lévêque à Pessac pour un montant de 10 069 milliers d'euros ;
- Acquisition, par Foncière INEA, en date du 1^{er} décembre 2017, de l'immeuble de bureaux « L'Angle » situé à Marseille pour un montant de 10 553 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, en date du 5 décembre 2017, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux situé à Mérignac Wooden Park pour un montant de 14 004 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2017 pour un montant de 4 209 milliers d'euros ;
- Réception par Foncière INEA, en date du 11 décembre 2017, de l'immeuble Montpellier Odysseum, pour un montant de 8 076 milliers d'euros ;
- Acquisition par Foncière INEA, en date du 26 décembre 2017, de l'immeuble de bureau « Toulouse l'Éclat », situé avenue de Grande-Bretagne à Toulouse (31), pour un montant de 9 216 milliers d'euros ;
- Réitération par Foncière INEA, le 06 novembre 2017, du CPI pour l'extension du Nantilly ;
- Signature d'un CPI pour l'extension du site St Jean d'Ilac (périmètre Flex Park), le 22 décembre 2017, pour un montant de 3 127 milliers d'euros.

Cessions :

- Cession par Foncière INEA, en date du 22 mai 2017, de l'immeuble d'activité « LPCR » situé 437 Avenue de Paris à Signes (83), pour un montant de 970 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 juin 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) pour un montant de 89 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 12 juin 2017, du lot n° 405 bâtiment C de l'immeuble de bureau « EuraSanté C », situé 250 rue Salvador Allende à Loos (59), pour un montant de 199 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 30 juin 2017, du lot n° 3 du bâtiment A de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 205 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 4 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Wasquehal (Lille Château Blanc) » situé rue 15-17 allée du Château Blanc à Wasquehal (59), pour un montant de 5 770 milliers d'euros ;

- Cession par Foncière INEA, en date du 12 octobre 2017, de l'immeuble de bureau « Santos Dumont » situé rue 15 rue Icare à Entzheim (67), pour un montant de 1 961 milliers d'euros ;
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 novembre 2017, de deux parcelles de terrain de l'immeuble de bureaux « Célestin » situé à 8 rue Gaétan Rondeau à Nantes (44) Nantill à pour un montant de 799 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 13 février 2017, de lots de l'immeuble de placement, à usage principal d'entrepôt, situés à Coignières, pour un montant de 3 050 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 6 mars 2017, de lot de l'immeuble d'activité situé à Lisses pour un montant de 210 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Nantes, en date du 3 avril 2017, de l'immeuble d'activité « Millerand », situé à Nantes, pour un montant de 8 000 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Bureaux, en date du 30 mai 2017, de l'immeuble de bureaux situé à Mérignac, pour un montant de 3 000 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 13 juin 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Champagne au Mont-d'Or, pour un montant de 4 900 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan IDF Activité, en date du 05 octobre 2017 :
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Lisses (1 356 m²), pour un montant de 1 015 milliers d'euros,
 - de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Emerainville (4 019 m²), pour un montant de 2 890 milliers d'euros ;
- Cession par la SNC Bagan en date du 05 octobre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Noisiel (2 422 m²), pour un montant de 1 710 milliers d'euros ;
- Cession par la SNC Bagan en date du 24 novembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Choisy (1 343 m²), pour un montant de 2 150 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Lyon, en date du 21 décembre 2017, de l'immeuble d'activité et de bureaux situé à Corbas (3 035 m²), pour un montant de 4 900 milliers d'euros ;
- Cession par la SCI Bagan Orléans, en date du 22 décembre 2017, de deux immeubles d'activité et de bureaux situés à Orléans (1 626 m² et 460 m²), pour un montant de 2 800 milliers d'euros.

Actifs destinés à être cédés :

- Signature par Foncière INEA, d'une promesse unilatérale de vente en date du 8 novembre 2017 concernant les lots 501, 507 et 203 de Loos pour un montant de 1 047 milliers d'euros ;
- Signature par Foncière INEA, d'une promesse unilatérale de vente en date du 23 novembre 2017 concernant le lot 4 de Meaux pour un montant de 247,5 milliers d'euros ;
- Négociation d'une offre de vente concernant le lot 5 de Meaux pour un montant de 200 milliers d'euros ;
- Levée d'option du locataire pour l'acquisition du lot 9 de Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros.

Opérations en capital

(cf. paragraphe 13 – Capital social et prime d'émission) :

- Une augmentation de capital a eu lieu le 9 juin 2017 pour un montant de 7 114 milliers d'euros (217 083 actions nouvelles) dont 3 990 milliers d'euros de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions.

Autres opérations de financement

(cf. paragraphe 14 – Dettes financières) :

Souscriptions :

- Amendement, par Foncière INEA, du Corporate long terme (Pool) de 60 millions d'euros et augmentation de son montant à 80 millions d'euros (+ une ligne *uncommitted* de 20 millions d'euros débloable à partir du T2 2018) ;
Au 31 décembre 2017, le montant tiré cet emprunt Corporate de 80 000 milliers d'euros est de 54 000 milliers d'euros ;
- Tirage de l'emprunt Palatine Montpellier Odysseum pour un montant de 5 284 milliers d'euros.

Remboursements anticipés :

- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 1^{er} avril 2017 de l'emprunt Orléans Semdo pour un montant de 1 088 milliers d'euros ;

- Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 12 juin 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 169 milliers d'euros suite à la vente de lots de l'immeuble Loos ;
- Remboursement anticipé, par Foncière INEA, le 30 juin 2017 de l'emprunt Orléans Sogeprom pour un montant de 1 064 milliers d'euros ;
- Remboursement partiel, par Foncière INEA, le 5 octobre 2017 de l'emprunt Société Générale pour un montant de 3 033 milliers d'euros suite à la vente de Wasquehal ;
- Remboursement par Foncière INEA, le 12 octobre 2017 de l'emprunt BPRP Entzheim pour un montant de 621 milliers d'euros suite à la vente de l'immeuble ;
- Remboursement, par Foncière INEA le 27 octobre 2017 de l'échéance finale de l'emprunt Société Générale Mistral pour un montant de 3 227 milliers d'euros ;
- En date du 13 décembre 2017, levée d'option réalisée par Foncière INEA concernant le solde du contrat de crédit-bail immobilier des immeubles d'activités situés 200 et 220 rue Milliez à Champigny-sur-Marne (94), pour un montant de 45 milliers d'euros ;
- En date du 17 décembre 2017, remboursement à son échéance finale par Foncière INEA de la ligne corporate Crédit Foncier pour 5 000 milliers d'euros ;
- En date du 20 décembre 2017, exercice par Foncière INEA de l'option, d'achat de l'immeuble Wittelsheim, suite au règlement de l'échéance finale du crédit-bail immobilier en date du 31 décembre 2017.

Opérations de Couverture :

4 nouveaux contrats de couverture de taux de flux de trésorerie (CAP) ont été souscrits en 2017 pour un montant en notionnel de 31,8 millions d'euros.

Évolution du Périmètre de consolidation :

Néant sur l'exercice

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

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

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

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

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

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

Les principes comptables au 31 décembre 2017 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2016.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2017 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- IFRS 9 Instruments financiers (application obligatoire au 1^{er} janvier 2018). L'objectif de cette norme est d'établir des principes de comptabilisation et d'information financière en matière d'actifs financiers et de passifs financiers. Ces principes visent à remplacer ceux actuellement énoncés par la norme IAS 39 Instruments financiers. Sur la base des analyses menées à ce jour, cette norme n'aura aucune incidence significative sur la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers ;
- IFRS 15 Reconnaissance du revenu (application obligatoire au 1^{er} janvier 2018) qui remplace notamment la norme IAS 18, Produits des activités ordinaires, appliquée par Foncière INEA, n'aura pas d'impact significatif sur la présentation et l'évaluation du chiffre d'affaires ;
- IFRS 16 Contrat de location (application obligatoire au 1^{er} janvier 2019) : Les conséquences de cette norme sont en cours d'analyse mais au regard du nombre de contrats de location conclus par le groupe Foncière INEA, les impacts devraient être peu significatifs.

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

La préparation des états financiers conformément aux normes 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 6 février 2018.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Regroupement d'entreprises

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

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

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

La valeur des *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.

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.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

Sociétés	Siège social	31/12/2017		31/12/2016	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA Foncière INEA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SCI PA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	99 %	IG ⁽¹⁾	99 %
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SAS FLEX PARK	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG ⁽¹⁾	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
OPCI Bagan Immo Régions	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI NANTES	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI COUDERC	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %

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

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

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 paragraphe 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 paragraphe 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

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

Évaluation des immeubles de placement

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

Jugement portant sur les contrats de location

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

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 à long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

Juste valeur selon IFRS 13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

Elles ont porté sur les l'ensemble du parc immobilier livré de Foncière INEA ainsi que sur l'immeuble Schiltigheim en cours de construction dont la livraison est prévue en avril 2018.

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, ses 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 5,12 % et 8,39 % ;
- le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,55 %. Il est en moyenne de 6,49 % sur le périmètre bureaux et de 6,80 % 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 0,76 %. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs 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 2017 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opérations sous promesse de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2018.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 Reconnaissance du revenu

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

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

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. 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 d'actifs

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.4 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

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

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

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

2.2.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. À chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

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

2.2.6 Actifs destinés à être cédés

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

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

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

2.2.7 Résultat par action

Résultat par action

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

Résultat net dilué par action

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

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

2.2.8 Dettes financières

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

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

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

2.2.9 Coûts d'emprunts

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

2.2.10 Instruments financiers dérivés

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

Foncière INEA développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant :

- des *swaps* de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces *swaps*, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace ;
- des caps sur la durée des emprunts, qui permettent d'emprunter à taux plafond. Ces caps lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque est enregistrée en réserve et la valeur temps en résultat de l'exercice.

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

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

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concerne :

Les instruments de couverture de taux

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

Techniques d'évaluation utilisées :

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

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

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

Niveau de hiérarchie de juste valeur :

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

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

2.2.11 Contrats de location**Contrats de location simple**

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

Contrats de location-financement

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

Six de ces 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 et les trois derniers en 2017.

2.2.12 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.13 Impôts**Impôts courants**

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

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint-Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. 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 2017.

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 coentreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.14 Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

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

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

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

Risque de marché

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

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

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

Risque de crédit

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

Risque de liquidité

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

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

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2017.

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 2 842 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (contre 3 222 milliers d'euros au 31 décembre 2016) conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèque ou privilège de prêteurs de deniers.

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 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'IAS 39 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 2,20 %.

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

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

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES**Composition des produits des activités ordinaires**

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 33 498 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Moins de 1 an	25 744	23 664
De 1 à 5 ans	48 742	47 147
Plus de 5 ans	5 792	6 577
Paielements minimaux	80 277	77 388

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Charges locatives refacturées	(8 259)	(6 776)
Charges non refacturées	(1 748)	(2 041)
Frais de fonctionnement	(5 081)	(5 379)
<i>dont frais généraux</i>	<i>(465)</i>	<i>(702)</i>
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	<i>(2 964)</i>	<i>(3 203)</i>
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	<i>(634)</i>	<i>(637)</i>
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	<i>(361)</i>	<i>(281)</i>
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	<i>(200)</i>	<i>(136)</i>
<i>dont frais bancaires</i>	<i>(64)</i>	<i>(42)</i>
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	<i>(252)</i>	<i>(298)</i>
<i>dont jetons de présence</i>	<i>(80)</i>	<i>(80)</i>
<i>dont frais sur levée d'option crédit-bail immobilier</i>	<i>(61)</i>	
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(15 088)	(14 234)

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

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Rémunération des placements	249	266
SOUS/TOTAL	249	266
Part inefficace sur instruments de couverture	0	3
Variation de juste valeur des dérivés	(79)	
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	(8)	3
Intérêts sur emprunts bancaires	(5 584)	(5 543)
SOUS/TOTAL	(5 671)	(5 537)
TOTAL	(5 422)	(5 271)

Au regard des modalités d'évaluation d'IFRS 13 concernant la prise en compte du risque de crédit propre à l'entité dans l'évaluation des passifs financiers à la juste valeur, l'impact sur l'évaluation des instruments de couverture de taux représente une charge de 8 milliers d'euros qui a été comptabilisée en résultat car les tests d'efficacité déterminant la juste valeur des *swaps* ont été réalisés avant prise en compte de ce risque de crédit.

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Résultat avant impôt	26 496	10 074
Impôt théorique calculé au taux légal de 33,33 %	(8 832)	(3 358)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	8 832	3 299
Actif d'impôt non activé		
Impôt effectif	0	(59)

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	0	0
Impôts différés	0	(59)
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat ⁽¹⁾	0	(59)

(1) La charge d'impôt au 31 décembre 2016 est liée à l'imputation d'une partie du déficit reportable sur le bénéfice du secteur taxable lié aux dividendes versés par FLEX PARK et à la plus-value immobilière suite à l'opération d'apport.

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

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

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

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 OPC I BAGAN IMMO RÉGION 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, 60 % 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 exonérés et imposables les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	26 496	10 015
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 873 118	5 373 965
Résultat de base par action <i>(en €/action)</i>	4,51	1,86

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>	31/12/2017	31/12/2016
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	26 496	10 015
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	26 496	10 015
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 873 118	5 373 965
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	5 873 118	5 373 965
Résultat dilué par action <i>(en €/action)</i>	4,51	1,86

NOTE 9 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre 2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/2017 (Juste valeur) (1)	75 562	345 574	2 638	423 774	26
À l'ouverture (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	8 495	35 858	55 564	99 917	9
Diminutions (2)	(2 161)	(7 969)	(44 388)	(54 518)	
À la clôture 31 décembre 2017 – (valeurs brutes)	81 919	358 572	13 814	454 305	165
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (+)		13 845		13 845	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2016 (-)		(6 039)		(6 039)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		755		755	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		2 867	(56)	2 811	
Variation de JV au 31 décembre 2017 (3)	0	11 428	(56)	11 372	0
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2017 (-) (4)		45		45	
JV des actifs destinés à être cédés (5)		(1 664)		(1 664)	
Cumul amortissements au 01/01/2017					(130)
Dotations (6)					(10)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(140)
À la clôture au 31/12/2017 (Juste valeur)					
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	81 896	383 272	13 758	478 926	25

En ce qui concerne les principales augmentations :

- livraison de l'exercice :
 - immeuble de bureau « Marseille Angle » par Foncière INEA pour un montant de 10 553 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Toulouse l'Éclat » par Foncière INEA pour un montant de 9 216 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble d'activité « Viry Chatillon », par Flex Park, pour un montant de 4 994 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Montpellier Odysseum » par Foncière INEA pour un montant de 8 076 milliers d'euros,
 - immeuble de bureau « Pessac Enora Park » par Foncière INEA pour un montant de 10 069 milliers d'euros ;
- immobilisations en cours en VEFA ou sous promesse :
 - immeuble de bureau « Wooden Park Mérignac » pour un montant de 4 209 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Marseille Monticelli » pour un montant de 1 551 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Lyon Silk » pour un montant de 2 688 milliers en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Toulouse Daurat » pour un montant de 2 054 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « N2 Office » pour un montant de 745 milliers d'euros en valeur brute,
 - immeuble de bureau « Nantil C » pour un montant de 2 290 milliers d'euros en valeur brute.

En ce qui concerne les principales diminutions :

- Entzheim Santos Dumont pour un montant 2 100 milliers d'euros en juste valeur et de 2 519 milliers d'euros en valeur brute ;
- Lille Wasquehal pour un montant de 5 887 milliers d'euros en juste valeur et 5 284 milliers d'euros en valeur brute ;
- Signes LPCR pour un montant de 850 milliers d'euros en juste valeur et 780 milliers d'euros en valeur brute ;
- Loos Eurasante pour un montant de 183 milliers d'euros en juste valeur et 162 milliers d'euros en valeur brute ;
- Meaux Platanes pour un montant de 297 milliers d'euros en juste valeur et 272 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 2016.

Au 31 décembre 2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/2016 (Juste valeur) (1)	71 464	331 851	1 356	404 671	156
À l'ouverture (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	5 986	25 357	1 915	33 258	0
Diminutions (2)	(1 888)	(7 500)	(633)	(10 021)	0
À la clôture 31 décembre 2016 – (valeurs brutes)	75 585	330 683	2 638	408 906	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		2 453		2 453	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(6 362)		(6 362)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		0	0	0	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		681		681	
Variation de JV au 31 décembre 2016 (3)		(3 228)	0	(3 228)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2016 (-) (4)		(906)		(906)	
Cumul amortissements au 01/01/2016					(124)
Dotations (5)					(6)
Reprise/diminutions (5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(130)
À la clôture au 31/12/2016 (Juste valeur)					
(1) + (2) + (3) + (4) + (5)	75 562	345 574	2 638	423 774	26

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Expertises BNP	239 963	237 320
Expertises CFF	225 470	181 350
Total Valeurs d'expertises des immeubles livrés	465 433	418 670
> Vefa – Schiltigheim	(44)	
Total Valeurs d'expertises des immeubles en cours de constructions	(44)	0
> Vefa – Montpellier Odysseum		2 034
> Vefa – Enora Park		446
> Vefa – Wooden park	4 209	
> Vefa – Lyon Silk	2 688	
> Vefa – Nantes Celestin C	2 290	
> Vefa – Toulouse Blagnac	2 053	
> Vefa – Marseille Monticelli	1 551	
> Vefa – Bordeaux N2	745	
Total valeur d'acquisition des immeubles en cours de constructions	13 536	2 480
> Travaux locataires immobilisés	0	2 625
Valeur des immeubles de placement au bilan	478 925	423 775

VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Expertise	369 663	328 660
Actifs non livrés	13 492	2 480
Travaux locataires immobilisés		2 625
Total Bureau	383 155	333 765
Expertise	95 771	90 010
Actifs non livrés	0	0
Travaux locataires immobilisés	0	0
Total Activité	95 771	90 010
Valeur des Immeubles de placement au bilan	478 926	423 775

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Société intégrée globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2016	404 671	41 611	446 282
Variation des valeurs brutes	23 237	(882)	22 355
Variation de la juste valeur	(3 228)	61	(3 167)
Variation de la juste valeur des actifs cédés	(906)	(209)	(1 115)
Total au 31 décembre 2016	423 774	40 581	464 355
1^{er} janvier 2017	423 774	40 581	464 355
Variation des valeurs brutes	45 400	(8 477)	36 923
Variation de la juste valeur	11 372	824	12 196
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	44	(634)	(590)
Reclassement de la juste valeur des actifs destinés à être cédés	(1 664)		(1 664)
Total au 31 décembre 2017	478 926	32 294	511 220

Résultat des cessions d'actifs

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

- après reprise des prix de cession des immeubles de placement cédés, retraités des frais de cession et de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2016, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminées comme suit ressort à 765 milliers d'euros ;
- jusqu'au 31 décembre 2015, la variation de valeur des immeubles de placement cédés était comptabilisée sur la ligne « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». Une information en annexe complétait l'impact sur le résultat de cession d'actifs ;
- depuis le 31 décembre 2016 et afin de se conformer à la pratique de place, la variation de valeur sur l'exercice est directement comptabilisée dans la ligne « résultat des cessions d'actifs ».

Décomposition du résultat des cessions d'actifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	Cessions	Autres produits exceptionnels	31/12/2017	31/12/2016
Prix de cession	9 994		9 994	11 284
Juste valeur des immeubles cédés	(10 087)		(10 087)	(10 294)
Frais de cession des éléments cédés	(591)		(591)	(807)
SOUS TOTAL	(684)		(684)	183
Frais de cession des actifs destinés à être cédés	(81)		(81)	
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(765)		(765)	183

NOTE 10 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

<i>(en milliers d'euros)</i>	2017	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo région et SCI Bagan
Au 1^{er} janvier	19 097	1 188	17 909
Résultat des sociétés MEE	2 628	(78)	2 706
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)	188		188
Dividendes versés	(1 899)	(62)	(1 837)
Réduction de capital	(499)	(499)	0
Solde au terme de l'exercice	19 514	548	18 965

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 2017 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et pris 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 2 628 milliers d'euros.

La valeur de marché des *swaps* des SCI est intégrée dans la valeur de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2017, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 19 514 milliers d'euros, contre 19 097 milliers d'euros au 31 décembre 2016. L'augmentation s'explique principalement par les résultats de l'exercice des SCI diminués de la distribution de dividendes et la réduction de capital de la SNC Bagan.

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

10.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

2017 (en milliers d'euros)	SCI Bagan détenues par l'OPCI Bagan Immo Régions										
	SNC Bagan	Toulouse Capitoul	IDF Activité	Villebon	Limoges	Lyon Stella	Marseille	Nantes	Lyon	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Immeubles de placement	-	15 560	5 330	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Autres actifs financiers	-		3								
Actifs non courants	-	15 560	5 333	7 495	7 010	12 830	19 295	12 570	2 420		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 757	1 050	1 283	402	207	109	707	626	584		
Actifs courants	1 792	1 388	1 734	408	245	156	784	654	610		
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		
Total passifs non courants	-	8 975	2 534	5 002	3 770	5 223	7 572	6 600	959		
Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Autres dettes courantes	120	348	628	62	77	150	473	135	48		
Total passifs courants	120	348	628	62	77	150	473	135	48		
Actif net réévalué	1 672	7 625	3 905	2 839	3 408	7 613	12 034	6 489	2 023		
Participation dans des entreprises associées	549	2 505	1 283	933	1 120	2 501	3 953	2 132	665	3 875	19 514
Chiffre d'affaires	360	1 539	873	696	809	1 021	1 567	1 427	445		
Résultat financier	(14)	(148)	(177)	(122)	(78)	(127)	(191)	(273)	(63)		
Résultat net IFRS	(238)	1 652	397	381	887	1 008	1 091	1 837	943		
Éléments du résultat global		22	99	54	20	60	89	155	27		
Résultat global	(238)	1 674	496	435	907	1 068	1 180	1 992	970		
Résultat des sociétés mis en équivalence	(78)	543	130	125	291	331	358	603	310	14	2 628
Éléments du résultat global	-	7	33	18	7	20	29	51	9	15	188
Total	(78)	550	163	143	298	351	388	654	319	327	2 816

2016 (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	3 960	14 690	12 225	7 485	6 605	12 220	18 995	19 300	6 535		
Autres actifs financiers	4		4								
Actifs non courants	3 964	14 690	12 229	7 485	6 605	12 220	18 995	19 300	6 535		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	768	804	481	388	270	132	487	479	418		
Actifs courants	922	1 170	744	401	312	176	526	527	461		
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	1 169	9 281	8 339	5 271	4 076	5 438	8 195	13 084	4 031		
Total passifs non courants	1 169	9 281	8 339	5 271	4 076	5 438	8 241	13 084	4 031		
Dettes financières courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Autres dettes courantes	100	190	303	48	78	107	119	211	176		
Total passifs courants	100	190	303	48	78	107	119	211	176		
Actif net réévalué	3 617	6 389	4 331	2 567	2 763	6 851	11 161	6 532	2 788		
Participation dans des entreprises associées	1 188	2 099	1 423	843	908	2 251	3 666	2 146	916	3 656	19 096
Chiffre d'affaires	415	1 324	1 434	688	744	1 058	1 458	2 010	566		
Résultat financier	(48)	(173)	(223)	(136)	(88)	(146)	(223)	(324)	(88)		
Résultat net IFRS	226	1 395	253	275	547	1 324	2 067	495	579		
Éléments du résultat global		(14)	58	48	14	54	81	83	10		
Résultat global	226	1 381	311	323	561	1 378	2 148	578	589		
Résultat des sociétés mis en équivalence	74	458	83	90	180	435	679	163	190	(764)	1 588
Éléments du résultat global des sociétés mis en équivalence		(5)	19	16	5	18	26	27	3	19	128

NOTE 11 ACTIFS FINANCIERS

11.1 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées aux participations	8 208	11 786
Autres actifs financiers	265	247
TOTAL	8 473	12 033

La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances effectuées, par Foncière INEA, aux SCI mises en équivalence pour - 3 606 milliers d'euros.

11.2 Clients et autres créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	1 695	1 022
Produits à recevoir	60	54
Fournisseurs débiteurs	984	896
Avances sur charges locatives et compte de gérance	617	1 601
Charges constatées d'avance	2 035	3 376
Autres créances d'exploitation	645	1 089
Créances sur l'État – TVA	6 970	2 023
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	13 006	10 061
<i>Carry back</i>		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS		-
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		-
TOTAL	13 006	10 061

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

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

Au 1^{er} janvier 2017, la dépréciation du poste client était de 357 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 151 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2017. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 457 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 51 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Les créances sur l'état comprennent un crédit de TVA de 6 626 milliers d'euros pour Foncière INEA.

11.3 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2017, il existe des actifs non courants destinés à être cédés pour un montant brut de 1 664 milliers d'euros dont 81 milliers d'euros de frais de cession.

Ces actifs concernent 3 lots de Loos Eurasanté et 3 lots de Meaux Platanes.

NOTE 12 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs mobilières de placement	983	1 011
Disponibilités	2 299	5 855
Autres		
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3 282	6 866

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>	31/12/2017	31/12/2016
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	3 282	6 866
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(440)	(3 644)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	2 842	3 222

NOTE 13 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Capital social en valeur nominale	86 243	83 120
- actions propres	(368)	(355)
Capital social	85 875	82 765
Prime d'émission	82 223	78 285
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	168 098	161 050
Nombre d'actions (hors actions propres)	5 967 683	5 751 530
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	5 873 118	5 373 965

Au 31 décembre 2017, toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 25 575 au 31 décembre 2017 (24 645 actions au 31 décembre 2016), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 5 993 258 dont 217 083 actions nouvelles.

Une augmentation de capital a eu lieu le 9 juin 2017 pour un montant de 7 114 milliers d'euros (217 083 actions nouvelles) dont 3 990 milliers d'euros de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions.

NOTE 14 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2017
Emprunts	188 410	55 949 ⁽¹⁾	(12 594) ⁽²⁾	(13 293)	218 472
Dépôts reçus	4 354	778	(557)		4 575
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	192 764	56 727	(13 151)	(13 293)	223 047
Banques et Établissements financiers	16 204		(16 204)	13 293	13 293
Associés					
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	16 204		(16 204)	13 293	13 293
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	208 968	56 727	(29 355)		236 340

(1) Augmentation : dont notamment souscriptions sur l'exercice :
5 284 milliers d'euros tirage sur l'emprunt Montpellier Odysseum le 15 décembre 2017 ;
49 000 milliers d'euros de tirage sur l'emprunt Corporate.

(2) Diminution : dont notamment remboursements anticipés sur l'exercice :
1 088 milliers d'euros du crédit Orléans SEMDO ;
737 milliers d'euros du crédit Entzheim ;
2 249 milliers d'euros du crédit Wasquehal ;
1 102 milliers d'euros du crédit Orléans Sogeprom ;
3 357 milliers d'euros du crédit Montpellier Mistral ;
5 000 milliers d'euros sur le crédit Corporate CFF.

Covenant clauses au 31 décembre 2017

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

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

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

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

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

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

	Covenants	31/12/2017
LTV	< 55 %	44,8 %
DSCR	> 1,2	1,4
ICR	> 2,0	4,9

Au 31 décembre 2017 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de *covenants* est de 141 906 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (100 574 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capital	223 047	192 763
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	11 050	13 446
TOTAL	234 097	206 209

Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capital	12 403	16 204
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	3 969	4 292
TOTAL	16 372	20 496

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2017 par Foncière INEA (cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

Foncière INEA a acquis des contrats de location-financement dont les passifs correspondants sont enregistrés en emprunts bancaires.

Les emprunts et crédits-bails immobiliers acquis, libellés en euros, sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

Foncière INEA a conclu dix-neuf *swaps* d'intérêt taux fixe contre taux variable et quatre *caps* dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces *swaps* et *caps* couvrent un encours de 103 509 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 79 686 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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. À la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en charge pour un montant de 0,4 millier d'euros ;
- ces *caps* en réserve pour la valeur intrinsèque et en résultat pour la valeur temps. À la clôture de l'exercice, la valeur temps a été constatée en charge pour un montant de 79 milliers d'euros.

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 236 340 milliers d'euros (208 968 milliers d'euros en 2016).

(en milliers d'euros)	31/12/2017	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	49 874	21 %	21 %
Dettes à taux variable	180 113	76 %	
<i>dont couverte</i>	103 509	57 %	44 %
<i>dont non couverte</i>	76 604	43 %	
Intérêts courus	801	0 %	
Dépôts	4 575	2 %	
Swap	978	0 %	
DETTE TOTALE	236 341	100 %	65 %

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 220 205 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 189 542 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2017 s'élève à 49 874 milliers d'euros contre 52 315 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2017 s'élève à 180 113 milliers d'euros contre 149 921 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Les échéances des emprunts, pour leur part non courantes, se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Entre 1 et 5 ans	163 593	126 718
Plus de 5 ans	59 454	66 046
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	223 047	192 764

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts contre le risque de taux à hauteur de 65 % contre 63 % au 31 décembre 2016.

NOTE 15 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2017		
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation
Actifs non courants			
Autres actifs financiers	8 472	8 472	Niveau 2
Actifs courants	16 419	16 419	
Clients et autres débiteurs	13 007	13 007	Niveau 2
Actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat	130	130	Niveau 2
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 282	3 282	Niveau 2
Passifs non courants	223 047		
Dettes financières	223 047	(1)	Niveau 2
dont instruments de couverture de taux	979	979	Niveau 2
Passifs courants	32 622		
Fournisseurs et autres créditeurs	18 889	18 889	Niveau 2
Concours bancaires courants	440	440	Niveau 2
Autres dettes financières	12 403	(1)	Niveau 2
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés	890	(1)	Niveau 2

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 230 194 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 202 602 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

NOTE 16 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
AU 1^{er} JANVIER	1 999	2 058
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	0	(59)
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
À LA CLÔTURE	1 999	1 999

NOTE 17 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	3 240	2 973
Dettes fiscales et sociales	355	225
Autres dettes diverses	2 446	3 256
Produits constatés d'avance	1	-
Dettes sur immobilisations	12 847	7 605
TOTAL	18 889	14 059

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>	31/12/2017	31/12/2016
Moins d'un an	18 889	14 059
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	18 889	14 059

NOTE 18 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2015 au titre de l'exercice 2014 pour un montant de 7 374 milliers d'euros (moins la part de 0,75 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2016 au titre de l'exercice 2015 pour un montant de 8 189 milliers d'euros (moins la part de 45 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

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

<i>En euros</i>	2017	2016	2015
Dividende net par action	1,80 €	1,65 €	1,50 €

NOTE 19 ENGAGEMENTS HORS BILAN

19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/2017	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	30 300
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	213 756	140 601
• Immeubles non livrés		

* *Capital restant dû des emprunts.*

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 140 601 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (173 296 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

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.

19.2 Autres engagements donnés

Promesse de vente

- Signature d'une promesse de vente au profit de Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « N2 OFFICE » situé 66 à 76, rue Achard à Bordeaux (33), le 10 mai 2017 pour un montant de 14 807 milliers d'euros. À ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 745 milliers d'euros au 31 décembre 2017.
- Signature par Foncière INEA, le 7 novembre 2017, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement, portant sur un immeuble de bureaux « Marseille Monticelli Toulouse » situé à Marseille (13) dont la livraison est prévue le 15 février 2018 pour un montant de 7 745 milliers d'euros. À ce titre, des acomptes ont été comptabilisés pour un montant de 1 551 milliers d'euros au 31 décembre 2017.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2017 s'élève à 50 805 milliers d'euros.

19.3 SCI PA

Néant

19.4 SCI ALPHA

Néant

19.5 Flex PARK

Néant

19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

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

Sociétés	Actifs	Hypothèque en cours (k€)
SCI Bagan Toulouse Capitouls	Toulouse Delpech Capitouls	3 259
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet – Atrium C	1 409
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes – Sergent Traire	686

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.

19.7 Engagements reçus

- 26 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2017 liés à l'emprunt Corporate (pool bancaire), d'un montant total de 80 000 milliers d'euros.
- Promesse de vente en date du 23 novembre 2017 concernant le lot 4 de Meaux pour un montant de 247,5 milliers d'euros.
- Promesse de vente du lot 9 de Meaux pour un montant de 170 milliers d'euros.
- Promesse de vente des lots 203-501-507 de Loos (744 m²), le 8 novembre 2017 pour 1 047 milliers d'euros.

NOTE 20 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES

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

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites pour 8 207 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 2 964 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 510 milliers d'euros ont été refacturés à Flex Park et 31 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 74 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 80 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'est versée aux Administrateurs et aux dirigeants au 31 décembre 2017.

Ils sont rémunérés au niveau de la société GEST indirectement par la rémunération encaissée par cette dernière au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de Foncière INEA.

NOTE 21 ÉVÉNEMENT POST CLÔTURE

Néant

4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Foncière INEA – SA

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

Capital social : 86 242 982,62 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

Aux actionnaires

1. Opinion sur les comptes consolidés

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 2017, 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.

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 consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 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.

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 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.

4. Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, la valeur comptable des immeubles de placement du groupe Foncière INEA s'élève à 480,6 milliers d'euros au regard d'un total actif de 526,9 milliers d'euros.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à IAS 40 *Immeubles de placement*, 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.

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, 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 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 ;
- vérification de la concordance 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 comptable ;
- examen du caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

5. Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi 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.

6. 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 respectivement 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.

7. 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.

8. 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 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 consolidés 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.

Isabelle Goalec

Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2018

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

Associé