



RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2003 B 00777

Numéro SIREN : 420 580 508

Nom ou dénomination : FONCIERE INEA

Ce dépôt a été enregistré le 18/05/2017 sous le numéro de dépôt 17805



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, Rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Foncière INEA S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016
Foncière INEA S.A.
7, rue du Fossé-Blanc - 92230 Gennevilliers



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, Rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Foncière INEA S.A.

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc - 92230 Gennevilliers
Capital social : €.83.119.158,25

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière INEA S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la

justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- la note 2.2.1 de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables précise que les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur.
Nos travaux ont consisté en particulier à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables, à revoir les hypothèses sur lesquelles reposent les estimations et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été comptabilisée par référence aux valeurs déterminées par les évaluateurs spécialisés indépendants au 31 décembre 2016 ;
- la note 2.2.10 de l'annexe indique que la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture est déterminée, à chaque arrêté, par des évaluateurs spécialisés indépendants.
Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous avons aussi vérifié que l'information fournie dans l'annexe est appropriée.

Comme indiqué dans la note 2.1.5 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

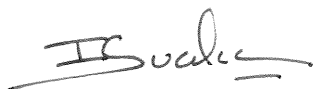
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense, le 29 mars 2017

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2017

KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit



Isabelle Goalec
Associée



Fabrice Bricker
Associé

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 83 119 158,25 euros
Siège social : 7, rue du Fossé Blanc – CS 20001 - 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre

ETATS FINANCIERS

CONSOLIDES EN NORMES IFRS

FONCIÈRE INEA

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANNUELS

AU 31 DECEMBRE 2016

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	4
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....	5
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....	6
ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS.....	7
NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	8
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS	8
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	12
2.1 PRINCIPES GENERAUX	12
2.2 REGLES ET METHODES APPLIQUEES PAR LE GROUPE	17
3. GESTION DES RISQUES	24
4. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	25
5. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT.....	25
6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	26
7. IMPOTS SUR LE RESULTAT	26
7.1 CHARGES D'IMPOT ET RAPPROCHEMENT AVEC L'IMPOT EFFECTIF.....	26
7.2 LE REGIME FISCAL DES SIIC.....	27
7.3 PRESENTATION DE L'IMPOT DE SORTIE	28
8. RESULTAT PAR ACTION	29
9. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	30
10. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES.....	34
11. ACTIFS FINANCIERS	37
11.1 AUTRES ACTIFS FINANCIERS.....	37
11.2 CLIENTS ET AUTRES CREANCES	37
11.3 ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	37
12. TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	38
13. CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'EMISSION	38
14. DETTES FINANCIERES	39
15. INSTRUMENTS FINANCIERS.....	41
16. IMPOTS DIFFERES.....	42
17. FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS	42
18. DIVIDENDES PAR ACTION	42
19. ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	43
19.1 ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE DES DETTES FINANCIERES.....	43
19.2 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES.....	43
19.3 SCI PA.....	43
19.4 SCI ALPHA.....	43
19.5 FLEX PARK	43
20. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	45
21. ÉVENEMENT POST CLOTURE	45

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Chiffres d'affaires	4	30 881	28 858
Charges locatives refacturées	5	(6 776)	(6 123)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(2 041)	(1 557)
Loyers nets		22 064	21 178
Autres produits		125	237
Frais de fonctionnement	5	(5 379)	(4 972)
EBITDA		16 810	16 443
Dotation aux amortissements hors immeubles		(8)	(8)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		1 588	1 938
EBIT		18 390	18 373
Résultat des cessions d'actifs	9	183	(245)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		18 573	18 128
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	9	(3 228)	(3 399)
Résultat opérationnel net		15 345	14 729
Produits financiers	6	266	284
Charges financières	6	(5 537)	(6 944)
Résultat avant impôt		10 074	8 069
Impôt sur les résultats	7	(59)	0
RESULTAT NET		10 015	8 069
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	1,86	1,64
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	1,86	1,64

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 9,37 % entre le 31 décembre 2016 (5 373 965 actions) et le 31 décembre 2015 (4 913 565 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de la période		10 015	8 069
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)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		(191)	1 230
- Couverture de flux de trésorerie		(191)	1 230
dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		(191)	1 230
RESULTAT GLOBAL TOTAL		9 824	9 299

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2016

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	9	25	31
Immeubles de placement	9	423 774	404 671
Participations dans des entreprises associées	10	19 097	18 176
Autres actifs financiers	11.1	12 033	12 660
Impôts différés actifs	16	1 999	2 058
Total actifs non courants		456 928	437 596
Clients et autres débiteurs	11.2	10 061	8 639
Créances d'impôt sur le résultat	11.2	0	79
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	6 866	3 359
Total actifs courants		16 927	12 077
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3		
TOTAL ACTIF		473 855	449 673

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres			
Capital social	13	82 765	71 030
Primes d'émission	13	78 285	68 076
Réserves		76 119	70 106
Résultat de l'exercice - part du groupe		10 015	8 069
Capitaux propres part du groupe		247 184	217 281
Participations ne donnant pas le contrôle			
CAPITAUX PROPRES		247 184	217 281
Passif			
Dettes financières	14	192 764	197 730
Total passifs non courants		192 764	197 730
Fournisseurs et autres créditeurs	17	14 059	12 932
Dettes d'impôts sur le résultat		0	0
Concours bancaires courants		3 644	2 902
Autres dettes financières	14	16 204	18 828
Total passifs courants		33 907	34 662
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL PASSIFS		226 671	232 392
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		473 855	449 673

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé		10 015	8 069
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		8	7
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		3 228	3 399
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		(180)	163
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(1 588)	(1 938)
- Dividendes (titres non consolidés)		(3)	(3)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		11 480	9 697
+ Coût de l'endettement financier net		5 271	6 661
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		59	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		16 810	16 358
- Impôt payé			(79)
- Intérêts payés		(4 564)	(6 556)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(653)	432
+/-Autres variations liées à l'activité			
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		11 593	10 155
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	9		
-Acquisitions d'immeubles de placement	9	(32 356)	(23 501)
+ Cession d'immeuble de placement		10 475	820
+Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		794	660
Titres de placement nantis			
+Autres investissements financiers		626	57
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(20 461)	(21 964)
+ Augmentations de capital		24 499	
- Frais imputés sur la prime d'émission		(538)	(8)
-Achats et reventes d'actions propres		152	(973)
-Résultat sur actions propres		(49)	(4)
-Remboursements d'emprunts	14	(30 650)	(68 670)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(3 987)	(5 726)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+Augmentation des dettes financières	14	22 205	82 670
Flux de trésorerie des activités de financement		11 632	7 289
Variation nette de trésorerie		2 764	(4 519)
Trésorerie à l'ouverture		457	4 976
Trésorerie à la clôture		3 221	457

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2016

(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 2015	70 698	72 206	69 491	(3 101)	5 432	214 728	(1)	214 727
Variations de capital	682	967				1 649		1 649
Opérations sur titres auto-détenus	(350)	(624)				(974)		(974)
Variation des Swaps Foncière Inea				1 125		1 125		1 125
Variation des swaps des SCI dans l'OPCI				106		106		106
Affectation du résultat 2014			5 432		(5 432)	0		0
Distribution de dividendes		(4 470)	(2 904)			(7 374)		(7 374)
Reclassement des dividendes s/actions propres			1			1		1
Correction AN résultat des SCI						0		0
Résultat Net					8 069	8 069	0	8 069
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(7)				(7)		(7)
Autres variations		3	(43)			(40)	(1)	(41)
Total au 31 décembre 2015	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 auto-détenus	41	62				103		103
Variation des Swaps Foncière Inea				24		24		24
Variation des Swaps Flex Park				(343)		(343)		(343)
Variation des swaps 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 intra-groupe						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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2016

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 83 119 158,25 euros. Ses 5 776 175 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Depuis l'assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA FONCIERE INEA est administrée par un conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président Directeur Général.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- Réception, le 29 avril 2016, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (35), d'un montant de 12 670 k€, dont 633 k€ déjà comptabilisés en immobilisation en cours au 31 décembre 2015.
- Réception, le 28 juin 2016, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Lille L'Union » situé rue des Métissage à Tourcoing (59), d'un montant de 6 718 k€.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 27 juillet 2016, par Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34), pour un montant de 7 230 k€.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 17 octobre 2016, par Foncière INEA pour un montant de 8 927 k€, portant sur l'immeuble de bureaux « Enora Park » situé à Pessac (33), dont la livraison est prévue au plus tard le 31 décembre 2017.
- Réception, le 23 décembre 2016, par Foncière INEA de l'immeuble de bureaux «Lille Gradins» situé à Villeneuve d'Ascq (59), pour un montant de 10 520 k€.

Cessions :

- Cession par Foncière INEA, en date du 29 janvier 2016, du lot n°8 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 k€.
- Cession par la SCI IDF Activité, en date du 29 janvier 2016 et du 10 juin 2016, de trois lots de l'immeuble de placement situé à Lisses, pour un montant de 554 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 17 mars 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Choisy, pour un montant de 38 k€.
- Cession par la SCI Bagan Sud Est, en date du 29 juin 2016, de l'immeuble de placement « Le Griffon » situé à Vitrolles, pour un montant de 905 k€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 1^{er} juillet 2016, du lot n° 404 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 203 k€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 13 juillet 2016, du lot n°6 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 213 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 27 juillet 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Choisy, pour un montant de 63 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 28 juillet 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Noisiel, pour un montant de 264 k€
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 octobre 2016, des lots n°5 et n°6 de l'immeuble de bureaux « Baronnie B » situé rue Marc Donadille à Marseille (13), pour un montant de 630k€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 28 octobre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Châtelier » situé à Mérignac (33), pour un montant de 865 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 28 novembre 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Noisiel, pour un montant de 300 K€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 21 décembre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Prisme » situé rue de Crucy et rue de la Fourré à Nantes (44), pour un montant de 9 170 k€.

Opérations en capital (cf. §13 – Capital social et prime d'émission) :

- Une augmentation de capital a eu lieu le 3 juin 2016 pour un montant de 4 151 k€ (126 387 actions nouvelles), dont 2 331 k€ de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions ;
- Une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au bénéfice d'actionnaires existants, a eu lieu le 22 juin 2016 pour un montant de 24 499 k€ (686 272 actions nouvelles émises) dont 14 624 k€ de prime d'émission.

Apport partiel d'actifs détenus par Foncière INEA à sa filiale FLEX PARK :

- Le 9 février 2016, Foncière INEA a apporté à sa filiale FLEX PARK – détenue à 100% - cinq actifs (St Denis, Sénart, St Jean d'Ilac, Staci 1 et Staci 4) d'une valeur globale de 63 730 k€, augmentée du montant des dépôts de garantie pour 800 k€ et des charges à répartir pour 328k€. La valeur de l'actif apporté s'élève à 64 530 k€ hors charges à répartir ;
- Les dettes attachées aux actifs ainsi que les couvertures de taux ont également été apportées à FLEX PARK pour des montants respectifs de 30 782 k€ et de 253 k€;
- Le capital social de FLEX PARK est ainsi passé de 50 k€ au 1^{er} janvier 2016 à 27 598 k€ le 9 février 2016 ;
- Cet apport partiel n'a pas d'impact sur les comptes consolidés de Foncière INEA.

Autres opérations de financement (cf. §14– Dettes financières) :

Souscriptions :

- Souscription d'un emprunt en date du 29 avril 2016 pour un montant de 7 600 k€ à échéance de 10 ans, destiné à financer l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (35). Un premier tirage de 494 k€ a été effectué le 29 avril 2016, le solde ayant été débloqué le 23 décembre 2016.
- Souscription d'un emprunt en date du 27 juillet 2016, pour un montant de 5 284 k€ destinés au financement de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2017. Cet emprunt n'a pas fait l'objet d'un tirage au 31 décembre 2016.
- Tirage de la Tranche 2 de l'emprunt Toulouse Hills pour un montant de 6 443 k€, par tranches successives, le 1^{er} avril 2016 pour 463 k€, le 9 septembre 2016 pour 1 475 k€ puis le 31 octobre 2016 pour le solde.
- Souscription le 29 novembre 2016 d'un emprunt corporate, de 60.000 k€, tiré à hauteur de 5 000 k€ au 31 décembre 2016.

Remboursements :

- Remboursement le 24 juin 2016 de la ligne de crédit LCL corporate d'un montant total de 5 000 k€.
- Remboursement le 22 septembre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Montpellier Pérols » pour un montant de 4 291 k€.
- Remboursement le 28 octobre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Mérignac le Chatelier » pour un montant de 243 k€.
- Remboursement le 21 décembre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Le Prisme », pour un montant de 2 328 k€.
- En date du 22 décembre 2016, levée d'option réalisée par la SCI ALPHA concernant le solde du contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble d'activité situé 137 rue Milliez à Champigny sur Marne (94), pour un montant de 888 k€.

Périmètre de consolidation :

Pas d'évolution sur l'exercice.

Les principales opérations figurant à l'actif au 31 décembre 2016 sont les suivantes :

Immeuble	Typologie (Bureaux ou Activité)
Montpellier Pérols (A – B)	Bureaux
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	Bureaux
Orléans - Sogeprom	Bureaux
Marseille - Les Baronnie	Bureaux
Toulouse Bruguières - Adamantis	Bureaux
Villiers - Jardins Brabois	Bureaux
Entzheim - Santos Dumont	Bureaux
Champigny SCI ALPHA 137 M	Activité
Champigny CBI 200 M	Activité
Champigny CBI 220 M	Activité
Meaux Parc des Platanes	Activité
Dijon-ZAC Valmy AB-C-E	Bureaux
Saint Etienne / Ilot Grüner	Bureaux
Metz - Harmony Parc	Bureaux
Reims – Euréka 1-2-3	Bureaux
Wittelsheim - ZAC Joseph Else	Activité
Maxéville -Parc Zénith	Bureaux
Lille - Château Blanc H-I	Bureaux
Lille – Eurasanté A-C	Bureaux
Villiers – Brabois A	Bureaux
SPB Le Havre	Bureaux
St Ouen Staci 1 et 4	Activité
St Jean d'Illac	Activité
St Denis	Activité
Rennes Val d'Orson	Activité
Mérignac ESG	Activité
Crèche Plateau des Signes	Activité
Tours – Centrale gare	Bureaux
Nantes Cambridge	Bureaux
MAN Avrillé	Activité
Strasbourg Durance	Bureaux
Nantes Célestin (bât A et B)	Bureaux
Niederhausbergen A	Activité
Niederhausbergen B	Bureaux
Montpellier Mistral	Bureaux
Sénart – Lieusaint 1 et 2	Activité
Sophia Clara	Bureaux
Man Woippy	Activité
Reims Le Roosevelt	Bureaux
Metz Pacifica	Bureaux
Lyon Sunway	Bureaux
Aix en Provence L'Ensoleillée	Bureaux
Aix en Provence Ste Victoire	Bureaux
Lyon Techlid	Bureaux
Bordeaux Signal	Bureaux
Lyon Saint Priest	Bureaux
Marseille Docks Libres	Bureaux
Toulouse Hills Plaza	Bureaux
Rennes Courrouze	Bureaux
Montpellier Odysseum	Bureaux
Enora Park	Bureaux
Lille L'Union	Bureaux
Lille Gradins	Bureaux

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 2016 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

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 2016 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- Amendement à IAS 40

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 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 7 février 2017**.

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.

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

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. 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-déc-16		31-déc-15	
		Méthode de consolidati	% détention	Méthode de consolidati	% 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%
SAS BAGAN IMMO RÉGION	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	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%

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

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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.

Décision concernant la CVAE

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne taxe professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Foncière INEA a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Foncière INEA considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions sont donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

- **Juste valeur selon IFRS 13**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ensemble du parc immobilier de Foncière INEA a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2016, à l'exception des immeubles « Montpellier Odysseum » et « Enora Park » en cours de construction.

Au 31 décembre 2016, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

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 vue des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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 5,37 % et 8,74 %.
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,84%. Il est en moyenne de 6,80% sur le périmètre bureaux et de 6,97% 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 73 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs de 1%.

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2016 correspondent aux versements effectués dans le cadre de la signature de promesses de vente (yc VEFA). Il s'agit des seuls immeubles non expertisés en date de clôture.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement, y compris celles liées aux cessions, sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 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. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à 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 après autorisation du conseil d'administration 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 23R (Cf. 2.2.10. ci-dessous).

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

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

2.2.9 Coûts d'emprunts

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

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.

A 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.

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).

Trois de ces crédits-bails immobiliers ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipé, l'un en 2009, puis l'autre au cours du premier semestre 2010 et le dernier en décembre 2016.

2.2.12 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.13 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 transparente 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 2016. Aucun effet lié à la révision du taux d'impôt en France n'a été considéré compte tenu de l'horizon prévu de retournement des bases d'impôts différés actifs tel qu'envisagé à ce jour.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.14 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.

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.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2016.

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 3 222 K€ au 31 décembre 2016 (contre 457 K€ au 31 décembre 2015) conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèques ou privilèges de prêteurs de deniers.

• Risque de taux d'intérêt

Le Groupe finance ses acquisitions en recourant à un endettement à taux fixe ou variable. Lorsqu'un emprunt est conclu à taux variable, un contrat de couverture (Swap ou Cap) est généralement mis en place pour couvrir le risque de remontée des taux d'intérêt.

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 swap s'établit à 2,21 %.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 5,2 ans pour les emprunts à taux fixe et 5,8 ans pour les emprunts à taux variable.

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 30 881 k€ au 31 décembre 2016.

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>	31/12/2016	31/12/2015
Moins d' 1 an	23 664	21 431
De 1 à 5 ans	47 147	37 290
Plus de 5 ans	6 577	4 310
Paielements minimaux	77 388	63 031

5. Charges locatives et frais de fonctionnement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/16	31/12/15
Charges locatives refacturées	(6 776)	(6 123)
Charges non refacturées	(2 041)	(1 557)
Frais de fonctionnement	(5 379)	(4 972)
dont frais généraux	(702)	(702)
dont honoraires de gestion (Gest)	(3 203)	(2 672)
dont honoraires juridiques et comptables	(637)	(624)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(281)	(287)
dont honoraires divers de gestion	(136)	(459)
dont frais bancaires	(42)	(43)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(298)	(105)
dont jetons de présence	(80)	(80)
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(14 234)	(12 652)

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

6. Charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Rémunération des placements	266	284
Sous-total	266	284
Part inefficace sur instruments de couverture	3	(4)
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	3	(27)
Intérêts sur emprunts bancaires	(5 543)	(6 913)
Sous-total	(5 537)	(6 944)
Total	(5 271)	(6 660)

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 un produit de 3 K€ qui a été comptabilisé 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.

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>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat avant impôt	10 074	8 069
Impôt théorique calculé au taux légal	(3 358)	(2 690)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	3 299	3 012
Actif d'impôt non activé		(322)
IMPOT EFFECTIF	(59)	0

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Impôts courants	0	0
Impôt différés	(59)	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
CHARGES OU PRODUITS D'IS EN COMPTE DE RESULTAT ⁽¹⁾	(59)	0

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

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

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

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

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95% des résultats issus des activités de location, 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 exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

8. Résultat par action

Résultat de base

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	10 015	8 069
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 373 965	4 913 565
Résultat de base par action (en € / action)	1,86	1,64

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>	31/12/2016	31/12/2015
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	10 015	8 069
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	10 015	8 069
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 373 965	4 913 565
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	5 373 965	4 913 565
Résultat dilué par action (en €/action)	1,86	1,64

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2016 :

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/16 (Juste valeur) (1)	71 464	331 851	1 356	404 671	156
A 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
A la clôture 31 décembre 16 - (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 ^r	(3 228)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2016 (-) (4)		(906)		(906)	
Cumul amortissements au 01/01/16					(124)
Dotations (5)					(6)
Reprise/diminutions(5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(130)
A la clôture au 31/12/2016					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	75 562	345 574	2 638	423 774	26

En ce qui concerne les acquisitions :

- ✓ Réception de l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (35), d'un montant de 12 670 k€, dont 633 k€ déjà comptabilisés en immobilisation en cours au 31 décembre 2015.
- ✓ Réception de l'immeuble de bureaux « Lille Gradins » situé à Villeneuve d'Ascq (59), pour un montant de 10 520 k€.
- ✓ Réception de l'immeuble de bureaux « Lille L'Union » situé rue des Métissage à Tourcoing (59), d'un montant de 6 718 k€.
- ✓ Vente en l'état futur d'achèvement, le 27 juillet 2016, par Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34), pour un montant de 7 230 k€.
- ✓ Vente en l'état futur d'achèvement, le 17 octobre 2016, par Foncière INEA pour un montant de 8 927 k€, portant sur l'immeuble de bureaux « Enora Park » situé à Pessac (33), dont la livraison est prévue au plus tard le 31 décembre 2017.

Foncière INEA**États financiers consolidés au 31 décembre 2016**

En ce qui concerne les cessions :

- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 21 décembre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Prisme » situé rue de Crucy n° et rue de la Fourré n° à Nantes (44), pour un montant de 9 170 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 28 octobre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Châtelier » situé à Mérignac (33), pour un montant de 865 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 6 octobre 2016, des lots n°5 et n°6 de l'immeuble de bureaux « Baronnies B » situé rue Marc Donadille à Marseille (13), pour un montant de 630 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 13 juillet 2016, du lot n°6 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 213 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 1er juillet 2016, du lot n° 404 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 203 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 29 janvier 2016, du lot n°8 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 k€.

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 2015.

Au 31 décembre 2015 :

	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Au 01/01/15 (Juste valeur) (1)	65 719	310 852	2 537	379 108	38
A l'ouverture (valeurs brutes)	65 742	289 607	1 359	356 708	155
Virement interne(2)					
Augmentations (2)	5 957	23 990	1 356	31 303	1
Diminutions (2)	(212)	(771)	(1 359)	(2 342)	0
A la clôture 31 décembre 15 - (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		4 006		4 006	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(7 054)		(7 054)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		1 178	(1 178)	(0)	
JV sur les nouveaux immeubles de placements		(241)		(241)	
Variation de JV au 31 décembre 2015 (3)		(2 111)	(1 178)	(3 289)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2015 (-) (4)		(110)		(110)	
Cumul amortissements au 01/01/15					(117)
Dotations (5)					(8)
Reprise/diminutions(5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(124)
A la clôture au 31/12/2015					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	71 464	331 851	1 356	404 671	31

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

(En milliers d'€)	31/12/2016	31/12/2015
Expertises BNP	237 320	286 640
Expertises DTZ	0	55 220
Expertises CFF	181 350	58 120
Total Valeurs d'expertises à la clôture	418 670	399 980
Actifs non livrés		
> Vefa - Montpellier Odysseum	2 034	723
> Vefa - Enora Park	446	0
> Vefa - Rennes Courrouze	0	633
Total	2 480	1 356
> Travaux locataires immobilisés	2 625	3 335
Valeur des immeubles de placement au bilan	423 775	404 671

Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	31/12/2016	31/12/2015
Expertise	328 660	309 790
Actifs non livrés	2 480	1 356
Travaux locataires immobilisés	2 625	3 335
Total Bureau	333 765	314 481
Expertise	90 010	90 190
Actifs non livrés	0	0
Travaux locataires immobilisés	0	0
Total Activité	90 010	90 190
Valeur des Immeubles de placement au bilan	423 775	404 671

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
1er janvier 2015	379 107	40 359	419 466
Variation des valeurs brutes	28 963	1 004	29 967
Variation de la juste valeur	(3 289)	281	(3 008)
Variation de la juste valeur des actifs cédés	(110)	(33)	(143)
TOTAL AU 31 décembre 2015	404 671	41 611	446 282
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

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 2015, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à 183 k€.

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.

A compter du 31 décembre 2016 et afin de se conformer à la pratique de place, la variation de valeur sur l'exercice est directement comptabilisé 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	31/12/2016	31/12/2015
Prix de cession	11 284		11 284	820
Juste valeur des immeubles cédés	(10 294)		(10 294)	(1 094)
Frais de cession	(807)		(807)	(81)
Sous total	183		183	(355)
Reclassement de la variation de la juste valeur des immeubles cédés			0	110
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	183		183	(245)

10. Participations dans les entreprises associées

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015
Au 1er janvier	18 176	16 833
SCI Toulouse Parc du Canal	(116)	45
SCI Toulouse Capitouls	408	198
SCI Lyon Bron	(24)	(44)
SCI Ile de France Activité	(64)	418
SCI Ile de France Bureaux	13	(11)
SCI Ile de France Paris	31	28
SCI Ile de France Sud Est	44	146
SCI Villebon	63	(2)
SCI Limoges	108	134
SCI Lyon Stella	357	373
SCI Marseille	664	283
SCI Nantes	33	273
SCI Lyon	129	142
SCI Orléans	65	95
SNC Bagan	67	(40)
SCI Coudrec	21	23
SAS Bagan Immo Régions	(878)	(717)
Solde au terme de l'exercice	19 097	18 176

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 2016 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique « Résultat des sociétés mises 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 1 588 k€."

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

Au 31 décembre 2016, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 19 097 k€, contre 18 176 k€ au 31 décembre 2015. L'augmentation s'explique principalement par les résultats de l'exercice des SCI diminués de la distribution d'un acompte sur dividende de l'OPCI.

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

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	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

2015

(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	4 460	13 635	13 415	7 560	6 705	11 745	17 755	20 405	6 468		
Autres actifs financiers	4		4								
Actifs non courants	4 464	13 635	13 419	7 560	6 705	11 745	17 755	20 405	6 468		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 475	1 697	555	529	234	185	742	83	453		
Actifs courants	1 632	1 953	850	551	293	279	865	145	506		
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	2 593	9 222	8 564	5 320	4 010	5 399	8 295	12 766	4 043		
Total passifs non courants	2 593	9 222	8 564	5 320	4 010	5 399	8 295	12 766	4 043		
Dettes financières courantes	0	280	461	211	220	345	517	678	237		
Autres dettes courantes	89	396	215	75	104	225	544	197	103		
Total passifs courants	89	677	676	286	324	570	1 061	875	340		
Actif net	3 414	5 689	5 029	2 505	2 665	6 056	9 265	6 909	2 591		
Participation dans des entreprises associées	1 121	1 869	1 652	823	875	1 989	3 043	2 270	851	3 683	18 176
Chiffre d'affaires	471	1 214	1 680	591	749	976	1 694	1 885	664		
Résultat financier	- 53	- 181	- 247	- 145	- 96	- 160	- 236	- 347	- 98		
Résultat net IFRS	111	733	1 569	34	633	1 244	790	1 255	663		
Eléments du résultat global		- 15	41	39	3	47	71	57	9		
Résultat global	111	718	1 610	73	636	1 291	861	1 313	671		
Résultat des société mis en équivalence	36	241	515	11	208	409	260	412	218	- 372	1 938
Eléments du résultat global des société mis en équivalence		- 5	14	13	1	15	23	19	3	23	106

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Créances rattachées aux participations	11 786	12 413
Autres actifs financiers	247	247
Total	12 033	12 660

La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances effectuées, par Foncière INEA, aux SCI mises en équivalence pour 627 k€

11.2 Clients et autres créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients	1 022	1 360
Produits à recevoir	54	208
Fournisseurs débiteurs	896	912
gérance	1 601	686
Charges constatées d'avance	3 376	4 161
Autres créances d'exploitation	1 089	1 182
Créances sur l'Etat - TVA	2 023	129
Sous-total clients et autres débiteurs	10 061	8 639
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS	-	79
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat	-	79
Total	10 061	8 716

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 2016, la dépréciation du poste client était de 270 k€. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 238 k€ a été constatée au 31 décembre 2016. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 152 k€ portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 357 k€ au 31 décembre 2016.

11.3 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2016, il n'existe aucun actif non courant destiné à être cédé.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Valeurs mobilières de placement	1 011	910
Disponibilités	5 855	2 449
Autres		
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	6 866	3 359

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>	31/12/2016	31/12/2015
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	6 866	3 359
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(3 644)	(2 902)
Variation de juste valeur		
Trésorerie nette	3 222	457

13. Capital social et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Capital social en valeur nominale	83 120	71 424
- actions propres	(355)	(394)
Capital social	82 765	71 030
Prime d'émission	78 285	68 076
Capitaux propres		
avant réserves et résultats non distribués	161 050	139 106
Nombre d'actions (hors actions propres)	5 751 530	4 936 036
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	5 373 965	4 913 565

Au 31 décembre 2016, toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 24 645 au 31 décembre 2016 (27 480 actions au 31 décembre 2015), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 5 776 175 dont 812 659 actions nouvelles.

Deux augmentations de capital ont été réalisées au cours de l'exercice :

- Le 3 juin 2016 pour un montant de 4 151 k€ (126 387 actions nouvelles), dont 2 331 k€ de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions ;
- Le 22 juin 2016 pour un montant de 24 499 k€ (686 272 actions nouvelles émises) dont 14 624 k€ de prime d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription

14. Dettes financières

(en milliers d'euros)	01/01/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2016
Emprunts	193 806	22 043 (a)	(11 235)	(16 204)	188 410
Dépôts reçus	3 924	917	(487)		4 354
Total dettes financières - non courant	197 730	22 960	(11 722)	(16 204)	192 764
Banques et Etablissements financiers	18 828	0	(18 828)	16 204	16 204
Associés	0				
Total dettes financières - courant	18 828	0	(18 828)	16 204	16 204
TOTAL DETTE FINANCIERES	216 558	22 960	(30 550) (b)	0	208 968

(a) dont souscriptions sur l'exercice :

- 7 600 k€ de tirage sur l'emprunt Rennes Courrouze, premier tirage le 29 avril 2016 pour 494 k€, puis tirage du solde le 23 décembre 2016.
- 6 443 k€ de tirage sur l'emprunt Toulouse Hills
- 5 000 k€ de tirage sur l'emprunt corporate du 29 novembre 2016
- 3 000 k€ de crédit BECM.

(b) dont remboursements sur l'exercice :

- 5 000 k€ sur le crédit corporate CA / BP.
- 5 000 k€ sur le crédit corporate LCL
- 3 825 k€ du crédit Montpellier (pour partie supérieure à 2 ans en 2015)
- 2 329 k€ du crédit Nantes le Prisme (pour partie supérieure à 2 ans en 2015)
- 243 k€ du crédit Mérignac le Chatelier (pour partie supérieur à 2 ans en 2015)

Covenant clauses au 31 décembre 2016 :

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	31.12.16
LTV	< 65%	43.7%
DSCR	> 1,2	1,3
ICR	> 2,0	4,4

Au 31 décembre 2016 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 100 574 K€ au 31 décembre 2016 (124 257 K€ au 31 décembre 2015).

Emprunts à plus d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Capital	192 763	197 730
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	13 446	16 052
Total	206 209	213 782

Emprunts à moins d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Capital	16 204	18 828
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 292	4 412
Total	20 496	23 240

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2016 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 vingt swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces swaps couvrent un encours de 79 686 k€ au 31 décembre 2016 contre 92 543 k€ au 31 décembre 2015.

Ils sont inscrits dans les comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en produits pour un montant de 3,7 K€

Décomposition des emprunts courants non courants :

Au 31 décembre 2016, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 208 968 k€ (216 558 k€ en 2015).

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	52 181	25%	25%
Dettes à taux variable	150 056	72%	
dont couverte	79 686	53%	38%
dont non couverte	70 370	47%	
Intérêts courus	728	0%	
Dépôts	4 354	2%	
Swap	1 648	1%	
Dettes totales	208 968	100%	63%

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 189 542 k€ au 31 décembre 2016 contre 197 271 k€ au 31 décembre 2015.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2016 s'élève à 52 315 K€ contre 45 732 K€ au 31 décembre 2015.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2016 s'élève à 149 921 K€ contre 164 808 K€ au 31 décembre 2015.

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Entre 1 et 5 ans	126 718	109 481
Plus de 5 ans	66 046	88 249
Total dettes financières – non courant	192 764	197 730

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts contre le risque de taux à hauteur de 63%.

15. Instruments financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016		
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation
Actifs non courants	456 928	456 928	
Autres actifs financiers	456 928	456 928	Niveau 2
Actifs courants	16 927	16 927	
Actifs non courants destinés à être cédés	0	0	Niveau 2
Clients et autres débiteurs	10 061	10 061	Niveau 2
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 866	6 866	Niveau 2
Passifs non courants	192 764		
Dettes financières	192 764 [¶]	(1)	Niveau 2
dont instruments de couverture de taux	1 682	1 682	Niveau 2
Passifs courants	33 907		
Fournisseurs et autres créditeurs	14 059	14 059	Niveau 2
Concours bancaires courants	3 644	3 644	Niveau 2
Autres dettes financières	16 204 [¶]	(1)	Niveau 2

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 202 602 k€ au 31 décembre 2016 contre 206 013 k€ au 31 décembre 2015.

16. Impôts différés

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Au 1er janvier	2 058	2 058
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	(59)	
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
A la clôture	1 999	2 058

17. Fournisseurs et autres créditeurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs	2 973	3 456
Dettes fiscales et sociales	225	241
Autres dettes diverses	3 256	1 820
Produits constatés d'avance	-	81
Dettes sur immobilisations	7 605	7 334
Total	14 059	12 932

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Moins d'un an	14 059	12 932
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Crédeurs	14 059	12 932

18. Dividendes par action

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2014 au titre de l'exercice 2013 pour un montant de 7 206 k€ (moins la part de 48 k€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2015 au titre de l'exercice 2014 pour un montant de 7 374 k€ (moins la part de 0,75 k€ 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 k€ (moins la part de 45 k€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

<i>En Euros</i>	2016	2015	2014
Dividende net par action	1,65 €	1,50 €	1,50 €

19. Engagements hors bilan

19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 31/12/16	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés	218 710	173 296
- Hypothèques		
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 173 296 k€ au 31 décembre 2016 (165 179 k€ au 31 décembre 2015).

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

Signature d'une VEFA sur l'immeuble « Enora Park » situé à Pessac pour un montant de 8 900 K€ HT. A ce titre, un acompte a été versé pour un montant de 371 K€ HT.

Signature d'une VEFA sur l'immeuble « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier pour un montant de 7 200 K€ HT. A ce titre un acompte a été versé pour un montant de 1 694 K€ HT.

19.3 SCI PA

- Néant

19.4 SCI ALPHA

- Néant

19.5 FLEX PARK

- Néant

19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

<u>Sociétés</u>	<u>Actifs</u>	<u>Hypothèque En cours (k€)</u>	<u>Privilège de Prêteur de Deniers</u>	<u>Autres</u>
SCI Bagan Toulouse Parc du Canal	Toulouse Parc du Canal	-	-	-
SCI Bagan Toulouse Capitouls	Toulouse Delpech Capitouls	3 543	-	(A)
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet - Atrium C	1 542	-	
SCI Bagan Lyon Stella	Lyon - Stella	-	Oui	(A)
SCI Bagan Lyon	Champagne au Mont d'Or Corbas	-	Oui	(A)
SCI Bagan IDF Bureaux	Montigny le Bretonneux - Faraday	-	-	
	Mérignac	-	Oui	
SCI Bagan IDF Activité	Clichy - Passage des Chasses Corbeille Lisses-Cerisiers Emeranville - Beaubourg Coignières	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Villebon	Villebon - Baltique	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes - Sergent Traire	750	-	
SCI Bagan Marseille	Marseille - Gabes	-	Oui	(A)
SCI Bagan Nantes	Nantes-Millerand	-	Oui	(A)
	La Chapelle-sur-Erdre	-	Oui	
SCI Bagan Orléans	Saran - 69 Sary - Le Cadran Saran - 163 Sary Semoy - St Jean de Braye Olivet - Bergeresse	-	Oui	(A)
SCI Bagan Limoges	Genas Chassieu	-	Oui	(A) (D)
SCI Bagan Paris	Schiltigheim	-	Oui	(A) C (E)
SCI Couderc	Toulouse Couderc	-	-	-
SNC BAGAN	Choisy	-	-	-
	Noisiel	-	-	-

(A) Cession Dailly des loyers, des créances résultant des baux,

(B) Cession au profit du prêteur des indemnités à provenir des assurances relative aux immeubles,

(C) Cession Dailly de contrat de couverture de risque de taux,

(D) Engagement de non cession de parts de la SCI,

(E) Nantissement du compte de fonctionnement.

19.7 Engagements reçus

60 284 K€ d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2016 dont :

- 5 284 k€ lié au financement de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3ème trimestre 2017.
- 55 000 k€ lié à l'emprunt corporate, de 60 000 K€.

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 11 786 k€.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 3 203 k€ au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 684 k€ ont été refacturées à Flex Park et 3 k€ à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 73 k€ au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 79,5 k€, aucune autre rémunération n'est versée aux administrateurs et aux dirigeants au 31 décembre 2016.

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.

21. Événement post clôture

Néant



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE) EN DATE DU 17 MAI 2017



Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), en conformité avec la loi, les règlements et les statuts de la société, afin de soumettre à vos suffrages des décisions :

- relevant des conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire et relatives :
 - à l'examen et à l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
 - au quitus à donner aux mandataires sociaux,
 - à la proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2016 et du montant de la distribution dont le paiement sera proposé en numéraire ou en actions,
 - à la fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil d'administration (membres du Comité d'Audit et Censeurs inclus),
 - au renouvellement de mandats d'administrateurs et d'un des commissaires aux comptes titulaires ; à la nomination de Censeurs ;
 - à l'autorisation à donner au Conseil à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- relevant des conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire et visant :
 - au renouvellement d'une délégation de compétences à consentir au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation d'actions de la Société auto-détenues.

Nous vous informons que le présent rapport du Conseil d'administration est incorporé dans le rapport financier annuel lequel est lui-même incorporé dans le Document de référence de Foncière INEA au titre de son exercice 2016 (ci-après le « **Document de référence** ») déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 mars 2017 sous le numéro de visa D.17-0271.

Nous vous rappelons que la version du rapport du Conseil d'administration figurant dans le Document de référence présente des différences sur le plan de la forme (le fond demeurant identique) par rapport à la présente version, du fait qu'elle obéit à la propre structure du Document de référence (à sa numérotation et à son sommaire).

Le présent rapport du Conseil d'administration inclut des renvois à des informations mentionnées dans le Document de référence dont les lecteurs pourront prendre connaissance sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com (rubrique Assemblées Générales).

Nous vous précisons à toutes fins utiles que les comptes consolidés de l'exercice 2016 figurent au paragraphe 4 du Document de référence (pages 82 et suivantes) tandis que les comptes annuels 2016 figurent au paragraphe 5 du Document de référence (pages 120 et suivantes).

Nous vous signalons enfin que le Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société (qui est joint au présent Rapport du Conseil d'administration) est également mis en ligne sur le site internet de la Société www.fonciere-inea.com (rubrique Assemblées Générales).

Les rapports des Commissaire aux comptes ainsi que tout autre rapport prévu par la réglementation en vigueur sont mis à votre disposition afin que vous puissiez en prendre connaissance sur le site www.fonciere-inea.com (rubrique Assemblées Générales).

Il vous est aussi possible de consulter (sur rendez-vous) l'ensemble des documents susvisés « en version papier » à la Direction Administrative de la Société à l'adresse suivante : 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris.

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DU CONSEIL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2017 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	6
1.	COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE.....	6
1.1.	ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIETE ET DE SON GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE	6
1.2	INVESTISSEMENTS	6
1.2.1.	INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	6
1.2.2.	INVESTISSEMENTS EN COURS DE REALISATION	8
1.3	COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS CONSOLIDES.....	9
1.3.1.	BILAN	9
1.3.2.	COMPTE DE RESULTAT	9
1.3.3.	ENGAGEMENT HORS BILAN.....	9
1.3.4.	ANALYSES	9
1.3.4.1.	Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats	9
1.3.4.2.	Analyse de l'activité.....	10
1.3.4.3.	Analyse de la rentabilité.....	10
1.3.4.4.	Analyse de la structure financière.....	10
1.3.4.4.1.	Endettement bancaire	11
1.4	COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS SOCIAUX.....	11
1.4.1	BILAN	11
1.4.2	COMPTE DE RESULTAT	12
1.4.3	DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT	12
1.4.4	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	12
1.5	FILIALES ET PARTICIPATIONS	12
1.6	DIVIDENDES.....	14
1.6.1	DIVIDENDES VERSES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	14
1.6.2	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	14
1.6.3	PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT.....	14
1.6.4	PROPOSITION OFFERTE AUX ACTIONNAIRES D'OPTER POUR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE EN NUMERAIRE OU EN ACTIONS	16
1.6.5	QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	17
1.7	EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES.....	17
1.7.1	EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE	17
1.7.2.	PERSPECTIVES.....	17
1.7.3.	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE	17
1.8	DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS.....	17
2.	FONCTIONS ET MANDATS EXERCES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION/ REMUNERATIONS	19
2.1	FONCTIONS ET MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	19

2.1.1.	Fonctions et mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration	19
2.1.2.	Organe choisi pour assurer la Direction générale (article R225-102 du code de commerce)	24
2.1.3.	Expertise en matière de gestion des membres du Conseil d'Administration et de la Direction générale	24
2.2	REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS.....	24
2.2.1	MANDATAIRES SOCIAUX EXECUTIFS (DIRIGEANTS)	24
2.2.2	MANDATAIRES SOCIAUX NON EXECUTIFS (ADMINISTRATEURS).....	25
2.2.3	COMITE D'AUDIT	26
2.2.4	PROPOSITION FAITE AUX ACTIONNAIRES DE VERSER DES JETONS DE PRESENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (COMITE D'AUDIT INCLUS) AU TITRE DE L'EXERCICE 2017	27
2.2.5	OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIETE.....	27
2.2.6	EXPIRATION DE MANDATS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES /PROPOSITION DE RENOUELEMENT-NOMINATION	27
3	RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2016 (EXTRAITS).....	28
3.1.	VISION STRATEGIQUE DE FONCIERE INEA.....	28
3.2.	DEFINITION DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE A HORIZON 2020	28
3.3.	ETRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DURABLE EN REGIONS ..	31
3.3.1.	ENGAGEMENT N° 1 : ACQUERIR DES IMMEUBLES PERFORMANTS AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL	31
3.3.2.	ENGAGEMENT N° 2 : CONTROLER LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION	31
3.3.3.	ENGAGEMENT N° 3 : PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES METROPOLES REGIONALES ET AU RENOUVEAU DES TERRITOIRES	33
3.4.	PROPOSER DES SOLUTIONS DURABLES ET RESPONSABLES POUR REpondre AUX BESOINS DES LOCATAIRES	33
3.4.1.	ENGAGEMENT N° 4 : IMPLIQUER LES LOCATAIRES DANS L'OPTIMISATION DE LA PERFORMANCE DES IMMEUBLES.....	33
3.4.2.	ENGAGEMENT N° 5 : INSTAURER UN DIALOGUE REGULIER AVEC LES LOCATAIRES	34
3.4.3.	ENGAGEMENT N° 6 : PROPOSER DES SERVICES INNOVANTS ET DURABLES REpondant AUX NOUVEAUX MODES DE VIE ET DE TRAVAIL.....	34
3.4.4.	ENGAGEMENT N° 7 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE D'ACHATS RESPONSABLES	35
3.4.5.	ENGAGEMENT N° 8 : GARANTIR LA LOYAUTE DES PRATIQUES INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES.....	35
3.4.6.	ENGAGEMENT N° 9 : MOBILISER LES PARTIES PRENANTES DANS LA STRATEGIE RSE DE FONCIERE INEA.....	36
3.5.	METHODOLOGIE	36
3.6.	RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT	37
4	FACTEURS DE RISQUES	38
4.1	RISQUES OPERATIONNELS ET ENVIRONNEMENTAUX.....	38
4.2	RISQUES REGLEMENTAIRES, JURIDIQUES ET FISCAUX – RISQUES LIES AUX LITIGES	40

4.3	RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITES FINANCIERES.....	41
4.4	ASSURANCES ET COUVERTURE DE RISQUES	42
5	INFORMATIONS SUR LA SOCIETE ET LE CAPITAL	43
5.1.	CAPITAL ACTUEL.....	43
5.1.1	EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'ANNEE 2016	43
5.1.2.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	43
5.1.2.1.	Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote	43
5.1.2.2.	Actionnariat de Foncière INEA au 31 décembre 2016 :	43
5.1.2.3.	Franchissements de seuils légaux : article L.233-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 des statuts)	44
5.1.3.	DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE	46
5.2.	TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	46
5.2.1.	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL.....	46
5.3.	DELEGATIONS ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	46
5.3.1.	TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL.....	47
5.3.2.	RAPPORT SUR L'UTILISATION DES DELEGATIONS DE COMPETENCE	48
5.3.3.	RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX ACTIONNAIRES (ARTICLE R.225-116 DU CODE DE COMMERCE)	51
5.4.	RACHAT D'ACTIONS.....	51
5.4.1.	AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX FINS DE L'ACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS.....	51
5.4.2.	INFORMATIONS RELATIVES AUX RACHATS D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2016	52
5.5.	BILAN ANNUEL 2016 DU CONTRAT DE LIQUIDITE.....	52
5.6.	ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	52
5.7.	INFORMATIONS BOURSIERES	53
6.	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	54
II.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2017 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.....	54

I. RAPPORT DU CONSEIL A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2017 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1. Activités et faits marquants de la Société et de son groupe au cours de l'exercice

L'année 2016 a marqué les dix ans de cotation de Foncière INEA à la Bourse de Paris. Dix ans après son introduction en Bourse, la Société a franchi de nombreux caps (chiffre d'affaires supérieur à 30 millions d'euros, valeur de patrimoine supérieure à 500 millions d'euros et fonds propres proches des 250 millions d'euros) et le marché des bureaux en Régions s'est imposé dans le paysage de l'investissement immobilier en France.

Pour la deuxième année consécutive, Foncière INEA affiche en 2016 une croissance à deux chiffres de son résultat net (+ 24 % après + 49 % en 2015). En deux ans, le résultat net a crû de 84 %.

Le chiffre d'affaires affiche une progression de 7 %, sous l'effet d'une activité locative soutenue et de la mise en exploitation de nouveaux immeubles. Le taux d'occupation du patrimoine est du coup en nette amélioration à 88,4 %.

Les charges financières ont poursuivi leur décrue (- 20 %), résultat du plan opérationnel mis en œuvre fin 2014 sur la dette.

Et la cession opportuniste en fin d'année de deux immeubles de bureaux de 10 ans, à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise, a permis de générer un cash flow de près de 21 millions d'euros, en croissance de 85 % par rapport à 2015.

Cette progression solide rend compte à la fois de la pertinence de son modèle et de la réalisation des objectifs opérationnels que la Société s'était fixés fin 2014.

1.2 Investissements

1.2.1. Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

Foncière INEA a connu une forte croissance au cours des 3 derniers exercices, notamment sous l'effet des livraisons de 6 immeubles pour 25 713 m².

Les immeubles acquis en 2014 et 2015 sont décrits dans les documents de référence établis au titre de ces deux exercices. En 2016, les acquisitions et livraisons ont porté sur 14 085 m², au titre des actifs suivants :

- un immeuble de bureaux de 5 530 m² certifié BBC livré en avril à Rennes, dans le quartier « Cap Courrouze », et entièrement commercialisé dans les 5 mois après sa livraison à 3 locataires de grande qualité ;
- un immeuble de bureaux en structure bois massif de 3 591 m² situé à Lille Tourcoing, labellisé RT 2012 et entièrement loué au groupe Grain de Malice est entré en exploitation en juin ;
- enfin un second immeuble de bureaux en structure bois massif de 4 964 m², labellisé RT 2012, livré à Lille Haute Borne en décembre.

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 7 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent pour l'essentiel sur des immeubles de bureaux neufs à construire, pour un montant total de plus de 67,6 millions d'euros.

Au cours de l'année, Foncière INEA a procédé à la vente de 2 immeubles et de quelques lots d'immeubles, pour un prix de cession global de 11,3 millions d'euros :

- la vente des immeubles de bureaux Nantes Le Prisme et Mérignac Châtelier au 4e trimestre de l'année s'est réalisée à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise et ont permis de dégager une plus-value de l'ordre de 3 millions d'euros en social.
- Les ventes des immeubles situés à Meaux (activité), Loos (activité) et Marseille (bureaux) ont porté sur des lots vacants et n'ont pas généré de plus-value significative.

En 2016, les cessions réalisées auront permis de générer plus de 7,6 millions d'euros de cash.

Expertise du Patrimoine et ANR

La campagne d'expertise menée par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise en décembre 2016 a porté sur l'ensemble du patrimoine livré de Foncière INEA. Le taux de rendement effectif moyen ressortant des expertises est de 6,84 %.

Les immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

Au 31 décembre 2016, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant les actifs mis en équivalence pour leur quote-part détenue par Foncière INEA – ressort à 555 millions d'euros. La hausse de la valeur du patrimoine (+ 13 %) est essentiellement due aux acquisitions réalisées dans l'année.

Actif net réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, l'approche de l'actif net réévalué a été réalisée sur la base de ces expertises. L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.

Foncière INEA calcule son actif net réévalué selon la norme professionnelle EPRA appelée Triple Net Asset Value ou « NNNAV », qui prend en compte la valeur de marché de la dette.

L'approche repose sur la revalorisation des actifs immobiliers qui ont été repris pour leur valeur d'expertise hors droits (NNNAV dit « hors droits ») telle qu'elle ressort des rapports d'expertise. Le NNNAV hors droits correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé, impactés de la valeur de la dette.

Le NNNAV droits compris correspond au NNNAV hors droits auquel a été ajouté un montant correspondant aux frais d'acquisition à considérer (1,80 % pour les actifs de moins de 5 ans, 6,90 % pour les autres).

Le NNNAV droits compris ressort à 272 millions d'euros au 31 décembre 2016, en croissance de 12,1 % sur 12 mois.

Cependant la hausse du nombre d'actions (+ 17 %) liée à l'augmentation de capital réservée et au paiement partiel du dividende en actions en juin n'a pu être immédiatement compensée et le NNNAV EPRA par action droits compris enregistre une baisse mécanique de près de 4 %, à 47,3 euros/action.

TABLEAU DE PASSAGE DES CAPITAUX PROPRES À L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET EPRA

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016
Capitaux propres part du Groupe*	247 183
Boni/mali sur la dette	1 802
Estimation des droits de mutation et frais	23 036
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	272 021
Évolution du NNNAV EPRA sur 12 mois	+ 12 %
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 751 530
Variation du nombre d'actions sur 12 mois	+ 17 %
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)/action	47,3 €
Évolution du NNNAV EPRA/action sur 12 mois	- 3,8 %

* Intégrant la valeur de marché des instruments financiers et la plus-value latente sur immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Le NNNAV hors droits s'élève à 43,3 euros/action, affichant une décote de l'ordre de 12 % par rapport au cours de Bourse du 31 décembre 2016.

1.2.2. Investissements en cours de réalisation

Les opérations en cours de construction ou d'acquisition au 31 décembre 2016 sont les suivantes :

- un immeuble de bureaux en structure bois massif de 4 902 m² à Bordeaux (N2 Office), acquis auprès du promoteur LAZARD et dont la livraison est prévue au 2e trimestre 2017 ;
- deux immeubles de bureaux de 2 892 m² à Montpellier (L'Odysseum), acquis en l'état futur d'achèvement auprès du promoteur YWOOD (NEXITY) et dont la livraison est prévue au 3e trimestre 2017.
- un immeuble de bureaux de 4 632 m² à Pessac (Enora Parc), acquis auprès du promoteur LAZARD et dont la livraison est prévue au 4e trimestre 2017 ;
- un immeuble de bureaux en structure bois massif de 1 658 m² à Schiltigheim (Wooden Park), acquis auprès du promoteur TERE NEO-NEXITY et dont la livraison est prévue au 4e trimestre 2017 ;
- trois immeubles de bureaux en structure bois massif d'une surface totale de 6 019 m² à Mérignac (Wooden Park), acquis auprès du promoteur TERE NEO-NEXITY et dont la livraison s'étalera entre le 1er et le 3e trimestre 2018 ;
- deux immeubles de bureaux de 6 290 m² à Nantes (Nantil Extension), développés sur un terrain appartenant déjà à Foncière INEA sur l'île de Nantes, dont la livraison est prévue au 2e trimestre 2019 ;
- et enfin un immeuble d'activité de 4 401 m² situé à Viry-Châtillon, acquis par Flex Park auprès du promoteur ALSEI et dont la livraison est prévue au 3e trimestre 2017.

Ces 7 opérations représentent un volume d'investissement de près de 68 millions d'euros.

1.3 Commentaires sur les résultats consolidés

1.3.1. Bilan

Au 31 décembre 2016, le montant net des actifs non courants s'élève à 456,9 millions d'euros (contre 437,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 soit une augmentation de 4,4 %) tandis que les actifs courants s'élèvent à 16,9 millions d'euros (à rapprocher du montant de 12,1 millions d'euros en 2015) et se décomposent en « Clients » à hauteur de 10 millions d'euros (contre 8,6 millions d'euros en 2015), en « Équivalents de trésorerie » pour 6,9 millions d'euros (contre 3,4 millions d'euros en 2015).

Il en ressort au 31 décembre 2016 un actif total de 473,9 millions d'euros contre 449,7 millions d'euros au 31 décembre 2015. Les capitaux propres consolidés de l'exercice 2016 se montent à 247,2 millions d'euros, contre 217,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2015.

Les passifs non courants et courants au 31 décembre 2016 ressortent à 226,7 millions d'euros, contre 232,4 millions d'euros au 31 décembre 2015.

1.3.2. Compte de résultat

Le chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice 2016 d'un montant de 30,9 millions d'euros marque une progression de près de 7 % par rapport aux réalisations de l'exercice précédent (28,9 millions d'euros).

En tenant compte des loyers générés par les opérations de co-investissement réalisées avec Foncière de Bagan (qui sont comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence en norme IFRS), les revenus locatifs au titre de l'exercice 2016 atteignent 34,7 millions d'euros contre 32,8 millions d'euros en 2015.

Au 31 décembre 2016, le résultat opérationnel, avant variation de juste valeur des immeubles, reflète un bénéfice de 18,6 millions d'euros, à rapprocher du bénéfice opérationnel de 18,1 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Le résultat net comptable de l'exercice 2016 se traduit par un bénéfice de 10 millions d'euros à comparer au bénéfice net de 8,1 millions d'euros en 2015, marquant ainsi une hausse de près de 24 %.

1.3.3. Engagement hors bilan

Les engagements hors bilan significatifs pour la Société au 31 décembre 2016 sont présentés sous la note 19 « Engagements hors bilan » des notes annexes aux états financiers consolidés 2016 auxquels il est fait renvoi exprès (figurant en page 115 du Document de référence).

1.3.4. Analyses

1.3.4.1. Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

Les risques pouvant avoir un impact significatif sur les résultats sont mentionnés en page 36 et suiv. des présentes ainsi que sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2016 (page 98 du Document de référence) à laquelle il est fait renvoi exprès.

1.3.4.2. Analyse de l'activité

L'activité locative a été très soutenue en 2016, avec 61 baux signés pour près de 41 000 m² (soit + 31 % par rapport à 2015). Avec le plein effet des immeubles livrés en 2015 (Marseille Docks Libres et Toulouse Hills) et la mise en exploitation de 3 nouveaux immeubles au cours de l'exercice (Rennes Courrouze en avril, Lille Union en juin et Lille Gradins en décembre), le cap des 30 millions d'euros de chiffre d'affaires a ainsi pu être franchi en 2016.

Le taux d'occupation marque du coup une belle progression et s'établit à 88,4 % au 31 décembre 2016 (contre 86,8 % douze mois plus tôt).

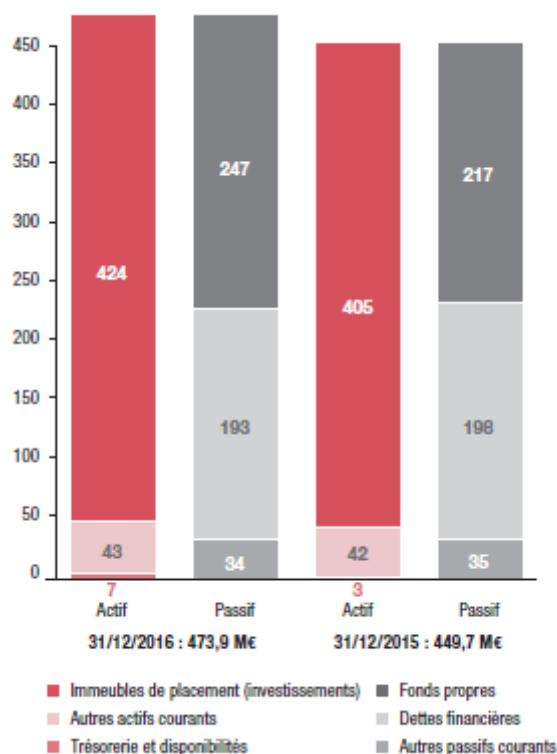
1.3.4.3. Analyse de la rentabilité

Les investissements réalisés et la hausse du taux d'occupation du patrimoine, alliés à la poursuite de la baisse des frais financiers (- 20 % en 2016), ont contribué pour la deuxième année consécutive, à l'amélioration de la rentabilité de la Société.

Résultat net récurrent et cash flow courant affichent ainsi de belles progressions, à respectivement + 12 % et + 24 %.

1.3.4.4. Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière saine qu'elle considère adaptée à ses objectifs et qui lui permet notamment d'investir (voir paragraphe 1.5 en page 10 « Stratégie »).



La Société et ses filiales présentent au 31 décembre 2016 un niveau d'endettement limité eu égard à la valeur de son patrimoine. Le ratio loan-to-value « LTV » s'élève à 43,7 % au 31 décembre 2016 contre 48,2 % au 31 décembre 2015.

Comme indiqué dans le paragraphe 4.3 page 40 des présentes, Foncière INEA, du fait qu'elle maîtrise son endettement, se conforme aisément aux différents covenants de ses prêts bancaires, à savoir:

	Covenants	31/12/16
Ratio d'endettement financier (LTV) ⁽¹⁾	< 65 %	43,7 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) ⁽²⁾	> 1,2	1,3
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) ⁽³⁾	> 2,0	4,4

(1) 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.

(2) 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.

(3) Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

La Société s'assure du respect de ces covenants plusieurs fois dans l'année suite à la réalisation des expertises, qui ont lieu 2 fois par an, au 30 juin et au 31 décembre.

1.3.4.4.1. Endettement bancaire

Le coût moyen de la dette s'établit à 2,21 % au 31 décembre 2016. Il est à rapprocher du coût moyen de 2,46 % au 31 décembre 2015 et 3,61 % au 31 décembre 2014.

La maturité moyenne de la dette est de 5,6 ans contre 6,6 ans au 31 décembre 2015 et 5,4 ans au 31 décembre 2014.

La dette est au 31 décembre 2016 couverte à 63 % contre le risque de taux (éventuelle remontée des taux d'intérêts, étant précisé que ce taux sera prochainement relevé). Il n'y a aucune échéance de remboursement significative avant 2019.

Notons enfin que Foncière INEA a signé en novembre 2016 un crédit corporate de 60 millions d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à financer les investissements en cours, auprès d'un pool bancaire de qualité (Crédit Lyonnais, Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île-de-France, Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie, Société Générale et Banque Palatine).

Il s'agit du plus important prêt corporate (sans garantie accordée aux prêteurs) contracté par la foncière depuis sa création. Ceci marque une nouvelle étape dans son développement : si jusqu'ici Foncière INEA se finançait très majoritairement par des prêts hypothécaires, garantis par les immeubles sous-jacents, elle a désormais accès à des ressources de financement plus variées. La mise en place de cet emprunt corporate vise le double objectif d'optimiser l'effet de levier et d'alléger le poids du service de la dette, tout en maintenant un coût d'endettement attractif.

Le profil de la dette de Foncière INEA est donc désormais optimisé et équilibré, avec une part des dettes hypothécaires ramenée à 63 % au 31 décembre 2016 (contre 85 % fin 2015).

1.4 Commentaires sur les résultats sociaux

1.4.1 Bilan

Le total du bilan annuel de Foncière INEA au 31 décembre 2016 ressort à 379,2 millions d'euros contre 375,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2015.

Les capitaux propres au 31 décembre 2016 ressortent à 182,9 millions d'euros contre 145,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

1.4.2 Compte de résultat

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2016, d'un montant de 25,1 millions d'euros, est à rapprocher de celui de l'exercice 2015 d'un montant de 28,6 millions d'euros, une partie des actifs détenus sous Foncière INEA au 31 décembre 2015 ayant été apportés à la filiale captive Flex Park en février 2016.

Le bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ressort à 17,8 millions d'euros, contre un bénéfice net comptable au 31 décembre 2015 d'un montant de 2,0 millions d'euros.

Il sera proposé aux actionnaires d'approuver les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 (sociaux et consolidés).

1.4.3 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2016 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

1.4.4 Activités en matière de recherche et développement

Rappelons que :

- en conformité avec l'article L. 232-1 du Code de commerce, la Société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2016 – son activité (consistant à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers) n'en ayant aucune utilité ;
- la Société ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité (elle est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité).

1.5 Filiales et participations

Au 31 décembre 2016, Foncière INEA détient la quasi-totalité du capital des trois sociétés suivantes:

- SCI PA et SCI Alpha 11 Marbeuf : ces deux sociétés sont des structures ad hoc mono-détentrices, à l'origine, d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha reste détentrice d'un bien immobilier (situé à Champigny-sur-Marne). Foncière INEA en assure la gestion ;
- SAS Flex Park : cette société est un véhicule de rendement dédié à la détention et à la gestion d'actifs dans le secteur des parcs d'activité.

Les éléments chiffrés (notamment montant des capitaux propres, quote-part de capital détenue, chiffre d'affaires hors taxes et résultat) relatifs aux filiales et également aux participations de Foncière INEA sont ci-dessous communiqués :

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
Filiales et participations									
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	- 16 199	99	151	151	13 585		0	- 2 701
SCI ALPHA	1 500	- 741 817	100	2 779 845	2 779 845	2 129 750		268 288	- 111 183
SAS FLEX PARK	27 597 805	27 603 349	99,99	27 597 804	27 597 804	6 083 95 ⁽¹⁾		473 326	- 24 160
2. Participations									
(10 à 50 % du capital détenu)									
SNC BAGAN	2 320 400	2 507 824	32,85	762 286	762 286	348 066		414 673	187 424
BAGAN IMMOB REGION	45 032 291	42 649 298	32,85	14 852 448	14 852 448	0		2 671 536	2 397 644
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
SCI BAGAN TOULOUSE				1	1	484 213			
PARC DU CANAL									
SCI BAGAN LYON BRON				2	2	540 354			
SCI TOULOUSE CAPITOULS				1	1	1 808 556			
SCI BAGAN SUD EST				2	2	271 669			
SCI BAGAN IDF BUREAUX				1	1	671 399			
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ				3	3	1 243 826			
SCI BAGAN PARIS				1	1				
SCI BAGAN MARSEILLE				1	1	1 291 458			
SCI BAGAN NANTES				1	1	1 735 376			
SCI BAGAN ORLÉANS				1	1	449 599			
SCI BAGAN LIMOGES				1	1	433 345			
SCI BAGAN LYON				1	1	630 486			
SCI BAGAN LYON STELLA				1	1	810 604			
SCI BAGAN VILLEBON				4	4	819 055			
SCI COUDERC				1	1	248 485			
b) Étrangère									
SA FONCIÈRE DE BAGAN				167 992	167 992				
TOTAL GÉNÉRAL (A + B)				46 160 548	46 160 548	20 013 777			

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » (paragraphe 2.1.3) des notes annexes aux états financiers consolidés 2016 (page 91 du Document de référence) et également sous la note 10 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 106 dudit Document – il y est fait renvoi exprès.

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital de Foncière INEA.

Au 31 décembre 2016, la Société n'a aucune succursale.

1.6 Dividendes

1.6.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

Exercices	Dividendes	Nombre d'actions ⁽¹⁾ composant le capital	Nominal
2015	8 189 801 €	4 963 516	14,39
2014	7 374 159 €	4 916 106	14,39
2013	7 206 780 €	4 804 520	14,39

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.

Les dividendes des trois exercices ci-dessus visés ont été versés (sur option autorisée par l'Assemblée annuelle des actionnaires) en actions de la Société ou en espèces, au choix des actionnaires.

1.6.2 Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC tel qu'indiquées au paragraphe 1.4.2 du Document de référence page 9. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2016, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2017 au titre de l'exercice 2016) et au moins 60 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2018 au titre de l'exercice 2016). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par Foncière INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par Foncière INEA.

Les sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés (IS), égale à 3 % des montants qu'elles distribuent. Toutefois, la contribution ne s'applique ni aux distributions payées en actions, ni aux distributions opérées par les sociétés ayant opté pour le régime d'exonération prévu à l'article 208 C du CGI (régime SIIC) à une autre société ayant opté pour le même régime et les détenant à 95 % au moins. Sont exonérées de la contribution de 3 % toutes les distributions que la SIIC est tenue d'effectuer pour satisfaire à ses obligations de distribution (rappelées ci-dessus), quel qu'en soit le bénéficiaire. La contribution de 3 % reste toutefois due par une SIIC pour les distributions de bénéfices issus de son secteur taxable le cas échéant au titre de ses activités accessoires imposables à l'IS ou pour les distributions de bénéfices du secteur exonéré effectuées par la SIIC au-delà des taux imposés par la loi.

Les dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques).

1.6.3 Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé aux actionnaires :

- de constater :

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2016 d'un montant de 17 821 968 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 53 196 euros, ressort en un bénéfice disponible de 17 875 164 euros,
- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2016 à 78 897 756 euros ;
- d'affecter ce résultat total disponible de 17 875 164 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 891 098 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 17 875 164 euros),
 - à la Réserve Facultative, à concurrence de 6 586 951 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 17 875 164 euros) ce qui laisserait un résultat distribuable de 10 397 115 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 10 397 115 euros prélevés sur le bénéfice disponible.

Le montant global de la distribution de dividendes effectuée au titre de l'exercice 2016 ressortirait donc pour chacune des 5 776 175 actions à 1,80 euro.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 mars 2017 (soit 5 776 175) et sera, le cas échéant, ajusté :
 - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
 - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte report à nouveau;
- le montant distribué sera payable à compter du 9 juin 2017 ;
- le paiement du dividende pourra avoir lieu en actions, si l'option attachée est exercée, sous réserve sur ce dernier point du vote des actionnaires en faveur de la quatrième résolution relative à l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112,1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées, comme des revenus distribués imposables, les sommes réparties au profit des actionnaires présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves, autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis.

Les dispositions susvisées ne sont pas applicables à la Société cette année puisqu'aucune somme répartie au profit des actionnaires ne présente le caractère de remboursement d'apports ou prime d'émission.

Le montant imposable de la distribution ressortira à 10 397 115 euros, soit pour chacune des 5 776 175 actions un montant unitaire de 1,80 euro.

Concernant ce montant imposable de la distribution (1,80 euro par action), il est précisé que :

- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2017, qui ont été prélevés sur des bénéfices exonérés de la Société (1,53 euro par action), seront obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158,3-2° du Code général des impôts) ;
- pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus imposables distribués et payés en 2017, qui ont été prélevés sur des bénéfices taxables de la Société (0,27 euro par action), seront obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif et bénéficieront de l'abattement de 40 % (visé à l'article 158,3-2° du Code général des impôts).

Ces revenus distribués en 2017 seront assujettis à un prélèvement à la source obligatoire et non libératoire au taux de 21 % (plus prélèvements sociaux de 15,5 %), retenu par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2017 et imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante, sauf pour les personnes physiques bénéficiaires ayant demandé avant le 30 novembre 2016 à en être dispensées eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2015 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale rappelle que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015
Nombre d'actions (1)	4 804 520	4 916 106	4 963 516
Dividende net par action	1,50 €	1,50 €	1,65 €
Dividende total	7 206 780 €	7 374 159 €	8 189 801 €

(1) *Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et la date de paiement du dividende.*

1.6.4 Proposition offerte aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions

Comme l'an passé, il sera proposé aux actionnaires (le capital étant entièrement libéré) une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles, comme le permettent la loi et l'article 51 des statuts.

Conformément à la loi, le prix de l'action nouvelle remise en paiement du dividende sera au minimum égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de Bourse précédant la présente Assemblée générale diminué du montant net du dividende et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 23 mai 2017 jusqu'au 31 mai 2017 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Au-delà de la date du 31 mai 2017, le dividende sera payé uniquement en numéraire, le règlement intervenant à compter du 9 juin 2017.

Pour les actionnaires ayant opté dans le délai précité pour le paiement du dividende en actions, la livraison des actions interviendra à compter du 9 juin 2017.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées avec jouissance au 1er janvier 2017. Il sera demandé aux actionnaires de donner tous pouvoirs au Conseil conformément à l'art. L. 232-13 du Code de commerce (pour une durée expirant lors de l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017) avec faculté de délégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre cette opération, fixer le montant de la décote dans la limite légale précitée, constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions, modifier les statuts en conséquence et procéder aux formalités de publicité.

1.6.5 Quitus aux mandataires sociaux

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve aux organes de direction (Président-Directeur général, Directeur général délégué et Administrateurs) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

1.7 Evolution prévisible et perspectives

1.7.1 Evolution prévisible de la situation de la Société

Fin 2014, la Société s'était fixé pour objectif de croître tout en préservant sa rentabilité, et avait annoncé vouloir faire progresser son résultat net récurrent par action de 15 % par an sur la période 2015-2018.

À mi-parcours, l'objectif est atteint, puisque la croissance du RNR/action a été de 17 % sur les années 2015 et 2016. Cette exigence de rentabilité est donc maintenue jusqu'en 2018.

1.7.2 Perspectives

En parallèle, après avoir franchi en 2016 le cap des 500 millions d'euros en portefeuille, Foncière INEA se fixe désormais l'objectif de porter la valeur de son patrimoine à 1 milliard d'euros d'ici 5 ans, en maintenant son positionnement immobilier sur les bureaux neufs en régions.

1.7.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société

À la connaissance de la Société et à la date du présent document, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de Foncière INEA depuis la date d'arrêté des comptes 2016.

1.8 Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Les informations à communiquer sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de Foncière INEA en application des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

FACTURES REÇUES ET ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU (2016) (TABLEAU PRÉVU AU I DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Article D. 441 I. - 1 ° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice 2016							Article D. 441 I. - 2 ° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice 2016						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées													
Montant total des factures concernées HT													
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice		2,89 %				2,89 %							
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice													
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures exclues													
Montant total des factures exclues													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement													

FACTURES REÇUES ET ÉMISES AYANT CONNU UN RETARD DE PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2016 (TABLEAU PRÉVU AU II DE L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE)

Article D. 441 II. : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice 2016							Article D. 441 – II. : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice 2016						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre cumulé de factures concernées													
Montant cumulé des factures concernées HT													
Pourcentage du montant total HT des factures reçues dans l'année													
Pourcentage du montant total HT des factures émises dans l'année													
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures exclues													
Montant total des factures exclues													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement													

2. FONCTIONS ET MANDATS EXERCES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION/ REMUNERATIONS

2.1 Fonctions et mandats des membres du Conseil d'administration

2.1.1. *Fonctions et mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration*

Prénom, Nom ou dénomination sociale de chaque membre du CA et adresse professionnelle	Age	Date de nomination ou cooptation ou renouvellement	Fonction principale exercée dans la Société	Expiration mandat	Mandats et fonctions exercés au sein du Groupe	Mandats et fonctions exercés hors du Groupe
Philippe Rosio 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	57	18/11/2014	Président Directeur général et Administrateur	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Président de la SAS GEST (France) Administrateur de la SAS Bagan AM (France) Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions (France) Président du Conseil de surveillance de la SA Foncière de Bagan (Luxembourg). En tant que représentant de personne morale : Cogérant des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon et Couderc Cogérant de la SNC Bagan (France) Gérant de la SCI PA (France) Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France) Président de la SAS Flex Park.	En tant que personne physique Président du Directoire de la SAS PEI (France) Président du Directoire de la SAS PEI2 (France) En tant que représentant d'une personne morale : Président de la SAS Flex Park (France)
Arline Gaujal-Kempler 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris	66	18/11/2014	Directeur général délégué et administrateur	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	En tant que personne physique : Directeur général de la SAS GEST (France). En tant que représentant de personne morale : Cogérante des SCI (toutes domiciliées en France) Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Sud Est, Bagan Toulouse Capitouls, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon, et Couderc, co-gérante de la SNC Bagan (France)	Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France) Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)

Macif représentée par Daniel Fruchard 2-4 rue de Pied de Fond 79000 Niort	NA 72	18/11/2014	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre et Président du comité d'audit	En tant que personne physique : Administrateur de Vauban Mobilisation Garanties (SA – France) et d'Equigest (SA – France)
Sipari représentée par Pierre Adier 19 rue des Capucines 75001 Paris	Na 51	18/11/2014	Administrateur	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Membre du Conseil de surveillance de StamInvest II (SAS – France – CFF). En tant que représentant de personnes morales : Gérant associé d'Aguesseau Immobilier (SNC France – CFF), Barrois Lareynie (SCI – France CFF), Berry Vendomois (SCI – France – CFF), Sipari Volney (SNC – France – CFF), Trésor République (SCI – France – CFF), Montjoie St Denis (SCI – France – CFF) Gérant de Sipari Velizy Ensp St Cyr (SCI – France CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Robion (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne (SCI – France – CFF), Sipari Velizy Ifsi Rodez (SCI France – CFF), Sipari Velizy gendarmerie Tierce (SCI – France – CFF) Président de CFCCO (SAS – France – CFF), Cofimab (SAS France – CFF), Foncière d'Evreux (SAS – France – CFF), Gramat-Balard (SAS – France – CFF), Sipari (SAS – France CFF), Sipari Velizy (SAS – France – CFF), Vendôme Investissements (SAS – France – CFF), Duchesse d'Harcourt (SAS –

						France – CFF) Administrateur de Foncière Atland (SA à Conseil d'administration – France – Atland), Vivapierre (SA à Conseil d'administration – France) et Majestel 1 (SA à Conseil d'administration – France)
Serimnir SA Représentée par Eric Grabli 25A boulevard Grande Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg	Na 53	18/11/2014	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du comité d'audit Administrateur de la SAS BAGAN Immo Régions (France)	En tant que personne physique : Administrateur de Serimnir Fund SICAV (Luxembourg) Administrateur de la SPPICAV Bagan Immo Régions Administrateur de Protegys SAS et de la Parisienne SA (France) Director de Masotina SpA (Italie) Director de Tekmar Group Limited (Royaume- Uni) Manager de Zags GP LLC et Zags Inc (États-Unis)
Société Civile Immobilière du Club Résidence Cala Bianca représentée par Jean Belmudès	Na 69	18/11/2014	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Néant	En tant que personne physique : Gérant de la SCI du Club Résidence Cala Bianca (France).
Société MM PUCCINI Représentée par Guy Charlot 21 rue Laffitte 75009 Paris	Na 64	18/11/2014	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	Membre du comité d'audit	En tant que représentant de personnes morales : Administrateur de la SPPICAV Viveris Odyssée et de la Société de la Tour Eiffel (ayant toutes deux leur siège social en France). En tant que personne physique : Administrateur de la société ILMA (SARL Luxembourgeoise)
Hélène Martel- Massignac 6 place des Etats-Unis 75116 Paris	54	18/11/2014	Administrateur indépendant	AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos	néant	En tant que personne physique : Président-Directeur général de la Caravelle SA (France) et Audrieu SA (France) Président du Conseil de surveillance des SAS (toutes françaises) Cooper, Santoline et Financière de la Santoline Membre du Comité de Surveillance de la SAS Benalu (France) Président des SAS (toutes françaises) Hôtel Atmosphères, PX Holding,

						Fonscolombe, Nina, CVL 2 et Cimes Exploitation Membre du Conseil d'administration des SA Naturex (France) et Fondation Naturex – Jacques Dikansky (France) Membre du Comité de Direction/Comité stratégique des SAS (toutes françaises) Worldia Group, Yooji et Statlife Gérant des SARL (françaises) PH Finances et Pinta Gérant des SCI de La Celle, de l'Hôtel Sully, Paritel, du Clos Bruneau, de La Lune, Presqu'île de Giens, Diva, La Cachette, La Vallée Blanche, Mariandre, Terra Nova, et Le Viking
--	--	--	--	--	--	--

Tous les membres du Conseil d'administration sont de nationalité française.

Toutes informations complémentaires notamment en lien avec les critères d'indépendance des mandataires sociaux et le respect par ces derniers des dispositions de l'article L. 225-12 du Code de commerce et de l'article 19 du Code AFEP-Medef concernant les règles relatives au cumul des mandats sont fournies dans le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2016) au paragraphe 2.3 en page 54 et suiv. du Document de référence.

Sont également mentionnées au paragraphe 2.3 (en page 54 et suiv. du Document de référence) les autres informations (au titre des 5 dernières années) touchant aux éventuels liens familiaux entre les Administrateurs, aux éventuelles procédures (faillite, mise sous séquestre, etc.). Il y est donc fait renvoi exprès.

Expiration des mandats de tous les administrateurs /propositions de renouvellement ; autres nominations

Les mandats des 8 Administrateurs sociaux arrivent à expiration lors de l'assemblée générale 2017 statuant dans les conditions d'une assemblée ordinaire. Les propositions de renouvellement de ces derniers (avec un nouveau représentant permanent pour Serimnir SA si son mandat est renouvelé) font l'objet de développements dans le Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise (aux termes du paragraphe 2.3 ci-dessous).

La notice bibliographique du nouveau représentant permanent de Serimnir SA (cette société faisant l'objet d'une proposition de renouvellement au sein du Conseil) ainsi qu'une notice concernant les Censeurs dont la proposition de nomination sera soumise à l'Assemblée figurent ci-dessous :

Notices biographiques

**Serimnir SA (Administrateur dont le renouvellement est proposé à l'Assemblée)
Représentée par Mathilde CHARTIER**

Age : 40 ans

Nationalité et Diplôme :

De nationalité française, Mathilde Chartier est diplômée d'une Maîtrise de Gestion et un DESS de Finance d'Entreprise et Ingénierie Financière de l'Université Paris Dauphine

Références professionnelles :

Madame Mathilde Chartier a rejoint Serimnir Fund en tant qu'administrateur du fonds en 2014. Serimnir Fund est un véhicule d'investissement evergreen qui détient un portefeuille diversifié d'investissements à long terme centré autour d'opportunités en Europe Occidentale et aux Etats-Unis.

En 2005, Mathilde Chartier a rejoint Finance & Perspectives, une boutique de conseil et d'investissement. Basée à Paris, Finance & Perspectives se concentre sur l'immobilier, les services financiers et le rachat de créances. Depuis sa création, la société a été active dans le domaine des fusions acquisitions et des restructurations financières pour les entreprises de taille moyenne et a réalisé plusieurs milliards d'euros de transactions, notamment en tant que conseil de Serimnir Fund. Avant de rejoindre Finance & Perspectives, Mathilde Chartier a travaillé 4 ans chez Souchier Finance et Oddo Pinatton Corporate.

Adresse :

190 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Censeurs dont la nomination est proposée à l'Assemblée :

Éric GRABLI

Age : 53 ans

Nationalité et Diplôme :

De nationalité française, Monsieur Éric Grabli est diplômé de l'ESSEC et de Columbia Business School. Références professionnelles :

Entre 2003 et 2008, Éric Grabli a fondé et développé Finance & Perspectives, spécialisée en conseil et investissement et plus particulièrement dans le domaine de l'immobilier, les services financiers et le rachat de créances. Depuis sa création, la Société a été active dans le domaine des fusions acquisitions et des restructurations financières pour les entreprises de taille moyenne et a réalisé plus d'un milliard d'euros de transactions.

Avant de créer Finance & Perspectives, Éric Grabli a travaillé 4 ans en tant que Directeur général de Sturm Group, une holding d'investissement familiale ayant des participations cotées et non cotées dans les secteurs des télécommunications, de l'immobilier et des services financiers, aux États-Unis et en Europe.

Avant de rejoindre Sturm Group, il a travaillé pendant 6 ans au sein du département banque d'affaires de Morgan Stanley & Co., à New York et Londres, où il a participé à des opérations de financement et de fusion/acquisition.

Éric Grabli a rejoint en 2008 Serimnir Fund (véhicule pour investissements à long terme centrés autour d'opportunités en Europe Occidentale) en tant que gestionnaire et a été nommé Administrateur de Serimnir Fund en 2009.

Il est également Administrateur de la SPICAV Bagan Immo Régions.

Adresse :

480 avenue Louise – 1050 Bruxelles – Belgique

Jean BELMUDÈS

Age : 69 ans Nationalité :

Jean Belmudès est de nationalité française.

Références professionnelles :

En 1975, il a constitué avec Pierre Belmudès la SCI du Club Résidence Cala Bianca et a procédé entre 1975 et 1979 à la construction de programmes immobiliers sur la commune de Borgo en Corse. En 1979 (toujours avec Pierre Belmudès), il a créé le Groupement Touristique Hôtelier (constructions de diverses tranches de résidences de tourisme sur la commune de Borgo et développement commercial de locations estivales jusqu'en 1989).

En 1989, il a constitué avec le même Pierre Belmudès les sociétés Immob Investissement et Européenne de Tourisme et Loisirs (filiales de la Sarl GTH chargées de réaliser l'opération Hôtel Nice Rivoli), puis la société Socovim (en 1991) responsable de la réalisation de l'opération Résidence de Tourisme La Palmeraie à Grimaud (Var) et enfin la SARL Les Bastides des Cotaux (en 1995) dans la perspective de la réalisation de programmes immobiliers dans la région de Sainte Maxime (Var) (Villa Park Eden Parc Domaine de Souvenance).

En 2004, il lance une opération de constructions immobilières à Maccinaggio (Commune de Rogliano – Haute Corse).

Adresse :

45-47 rue Pastorelli 06000 Nice

Expiration des mandats des Dirigeants

Précisons enfin que les mandats des dirigeants arrivent également à expiration cette année, lors de la prochaine assemblée. Leur reconduction à la tête du Conseil sera proposée et soumise conformément à la loi et aux statuts, au vote du Conseil d'administration tenu à l'issue de ladite assemblée (sous réserve du renouvellement de leur mandat d'Administrateur).

La Société fait renvoi exprès, pour toute information relative au régime de gouvernement d'entreprise, au rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2016), au paragraphe 2.3 figurant en page 54 du Document de référence. Quant aux dispositions statutaires concernant le gouvernement d'entreprises, il est fait renvoi exprès au paragraphe 6.1.2 en page 142 du Document de référence.

2.1.2. Organe choisi pour assurer la Direction générale (article R225-102 du code de commerce)

Rappelons en tant que de besoin que le Conseil d'administration du 18 novembre 2014 a décidé à l'unanimité d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

2.1.3. Expertise en matière de gestion des membres du Conseil d'Administration et de la Direction générale

Il est rappelé à toutes fins utiles que les membres du conseil et de la Direction générale sont de par leurs parcours professionnels (Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler) ou par leurs fonctions actuelles (Guy Charlot, Pierre Adier, Éric Grabli, Jean Belmudès, Hélène Martel-Massignac) des personnalités reconnues et aguerries dans le secteur financier ou celui de l'immobilier d'entreprise coté. Le conseil présente un bon équilibre entre les spécialistes du secteur de l'Immobilier dans lequel évolue Foncière INEA (Arline Gaujal-Kempler, Pierre Adier et Guy Charlot) et les Financiers (Philippe Rosio, Jean Belmudès, Éric Grabli et Hélène Martel-Massignac).

Les fonctions actuelles des membres du conseil et de la Direction générale telles que précisées dans le tableau ci-dessus donnent un éclairage supplémentaire sur l'expertise des membres de la gouvernance.

2.2 Rémunérations et avantages des dirigeants et administrateurs

La Société, ayant le souci d'assurer toute information à ce sujet, communique aux termes de ce présent paragraphe 2.2, selon la présentation standardisée recommandée par l'AMF, les tableaux susceptibles de s'appliquer à ses dirigeants mandataires sociaux exécutifs et ses Administrateurs mandataires sociaux non exécutifs au titre des rémunérations versées au cours de l'exercice 2016.

2.2.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler n'ont perçu au titre de l'exercice 2016 (à l'instar de tous les précédents exercices sociaux) aucune rémunération ni jeton de présence du chef de leurs mandats respectifs de Président-Directeur général et Directeur général délégué au sein du Conseil d'administration de Foncière INEA.

Ils sont tous deux rémunérés chez la Société GEST SAS (en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs (Dirigeants) de celle-ci), laquelle, facture Foncière INEA au titre des différentes prestations de services qu'elle rend à cette dernière (voir le paragraphe 8.2.1 « Contrat de prestation de services avec GEST SAS » ainsi que le paragraphe 7.4 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes »

page 167 du Document de référence), étant précisé que ce contrat ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

Les règlements versés par Foncière INEA à GEST SAS au titre du contrat précité ressortent pour les deux derniers exercices à :

- exercice 2015 : 2 672 012 euros ;
- exercice 2016 : 3 202 693 euros.

GEST SAS a souscrit une garantie « décès » auprès de Generali pour un capital garanti de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle au titre de l'exercice 2016 de 3 400,63 euros.

Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, es-qualités, n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société et/ou de toute société du groupe et aucune action de performance au sein de la Société et/ou de toute société du Groupe (aucune d'entre elles n'ayant émis/créé aucune de ces valeurs mobilières). Ils ne bénéficient d'aucun avantage en nature.

Foncière INEA ne souscrit à aucun régime de retraite complémentaire pour chacun d'entre eux. Elle ne leur versera aucune indemnité de quelque sorte que ce soit et aucun avantage (dû ou susceptible d'être dû) à raison de la cessation de leur mandat social exécutif.

Du fait de l'absence de toute rémunération, de tout jeton de présence et/ou avantage versé aux mandataires sociaux exécutifs (dirigeants), seul le tableau n° 11 est ci-dessous reproduit, les autres tableaux n'étant pas applicables.

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Philippe Rosio Président-Directeur général Début mandat en cours : 18/11/2014 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲
Arline Gaujal-Kempler Directeur général délégué Début mandat en cours : 18/11/2014 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2017 sur les comptes du dernier exercice clos		▲		▲		▲		▲

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2016 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

2.2.2 Mandataires sociaux non exécutifs (administrateurs)

Au cours de l'exercice 2016 (comme précédemment), les membres du Conseil d'administration mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) n'ont reçu aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance de la Société et/ou de toute société du groupe. De ce fait, seul le tableau standardisé numéro 3 recommandé par l'AMF est ci-après renseigné, les autres tableaux n'étant pas applicables.

Les mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs) n'ont conclu au cours de l'exercice 2016 (comme précédemment), aucun contrat de travail avec Foncière INEA et ses filiales ; ils ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire et n'ont pris ou signé aucun accord relatif à une quelconque indemnité ou avantage à verser lors de la cessation de leur mandat social d'Administrateur.

TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF)

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants au sein du Conseil d'administration				
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2016		Montants versés au titre de l'exercice 2015	
	Jetons de présence	Autres rémunérations	Jetons de présence	Autres rémunérations
SCI Résidence Cala Bianca (Jean Belmudes)	13 000 €	néant	13 000 €	néant
Serimnir SA (Éric Grabli)	13 000 €	néant	13 000 €	néant
Macif (Daniel Fruchart)	1 500 € (pour Comité d'audit) 13 000 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 500 € (pour Comité d'audit) 13 000 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	13 000 €	néant	13 000 €	néant
MM Puccini (Guy Charlot)	13 000 €	néant	13 000 €	néant
Hélène Martel-Massignac	13 000 €	néant	13 000 €	néant
TOTAL	79 500 €	NÉANT	79 500 €	NEANT

Rémunérations et avantages des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) et non exécutifs (Administrateurs)

Depuis le 7 décembre 2006, les mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) et non exécutifs (Administrateurs) de Foncière INEA bénéficient d'une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS), personnes physiques ou morales, souscrite par le GEST auprès de la compagnie d'assurance AIG offrant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an moyennant une prime de 12 906,41 euros TTC pour l'exercice 2016 (refacturée à Foncière INEA).

2.2.3 Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation. Les sommes perçues à ce titre sont indiquées dans le tableau ci-dessous :

	Exercice 2016	Exercice 2015
MACIF (Daniel Fruchart)	1 500 € (Président)	1 500 € (Président)
SERIMNIR SA (Éric Grabli)	néant	néant
MM PUCCINI (Guy Charlot)	néant	néant

2.2.4 Proposition faite aux actionnaires de verser des jetons de présence au Conseil d'administration (comité d'audit inclus) au titre de l'exercice 2017

Une résolution sera soumise au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale afin qu'ils autorisent le versement à titre de jetons de présence aux membres du Conseil d'administration (incluant les membres du Comité d'audit et le cas échéant les censeurs) d'un montant total de 79 500 euros.

2.2.5 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

Ces opérations concernent essentiellement les augmentations de capital réservées du 22 juin 2016 et le paiement du dividende en actions le 3 juin 2016.

Date	Dirigeants (1)	Opération	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
22/06/2016	GEST (Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler) (2)	Acquisition (3)	56 022	35,70	1 999 985,40
03/06/2016	MM PUCCINI (représentée par Guy Charlot)	Acquisition (4)	43 726	32,84	1.435.961,84
22/06/2016	MM PUCCINI	Acquisition (3)	112.044	35,70	3 999 970,80,
06/06/2016	SERIMNIR SA (représentée par Eric Grabli)	Acquisition (4)	32.827	32,84	1.078.038,68
22/06/2016	SERIMNIR SA	Acquisition (3)	84 033	35,70	2 999 978,10
22/06/2016	PH Finance (représentée par Hélène Martel-Massignac)	Acquisition (3)	14 005	35,70	499 978,50

1. Selon l'article Article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, au Directeur général, au Directeur général unique, au Directeur général délégué ou au gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées avant ».
2. Au nom et pour le compte de la personne morale qui leur est indirectement liée (via leur société patrimoniale respective et qu'ils co-dirigent) ayant souscrit à l'augmentation de capital Foncière INEA du 22 juin 2016 qui lui a été réservée.
3. Acquisition moyennant la souscription à l'augmentation de capital de Foncière INEA du 22 juin 2016 qui lui a été réservée.
4. Acquisition moyennant la souscription au paiement du dividende en actions.

2.2.6 Expiration de mandats de commissaires aux comptes /proposition de renouvellement-nomination

Le mandat du co-Commissaire aux comptes titulaire, la Société PricewaterhouseCoopers Audit, arrivant à expiration, il sera proposé aux actionnaires de renouveler cette dernière, pour une nouvelle durée de six exercices. Cette proposition de renouvellement est conforme aux règles (de durée des mandats) édictées par la réforme de l'audit légal (applicable aux exercices ouverts à compter du 31 décembre 2016) axée sur une harmonisation des règles au sein de l'Union européenne.

Le mandat de co-Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Yves Nicolas arrive aussi à sa fin. Il ne sera pas renouvelé comme le permet la nouvelle réglementation en vigueur.

3 RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE : RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EXERCICE 2016 (EXTRAITS)

Afin d'éviter toute redondance et alléger le présent rapport du Conseil d'administration, nous nous limitons à vous communiquer ci-dessous un Extrait des informations tirées du Rapport de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) au titre de l'exercice 2016.

Nous faisons toutefois renvoi exprès à l'attention de nos actionnaires au Rapport RSE (dans son intégralité) qui est incorporé dans le Document de référence, au paragraphe 1.7, en page 16 et suivantes et figure également en « document distinct » sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com.

3.1. Vision stratégique de Foncière INEA

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) est un thème qui a beaucoup résonné en 2016 chez Foncière INEA. 4 ans après la parution de notre premier rapport RSE, nous avons souhaité mener un travail en profondeur pour actualiser notre stratégie RSE, l'enrichir des expériences rencontrées dans son application pratique et ouvrir le champ de notre réflexion en la matière.

Nous avons pour cela choisi d'associer nos parties prenantes à cette démarche en les interrogeant directement pour la première fois sur leur perception des enjeux RSE. Les résultats de cette consultation nous ont aidés à redéfinir notre ambition RSE et imaginer les moyens à mettre en œuvre pour y répondre.

2016 a ainsi constitué le point de départ d'une nouvelle phase dans la stratégie RSE de Foncière INEA, en permettant la structuration de notre démarche et l'affirmation de notre volonté de faire de la RSE un outil opérationnel au service de la performance économique.

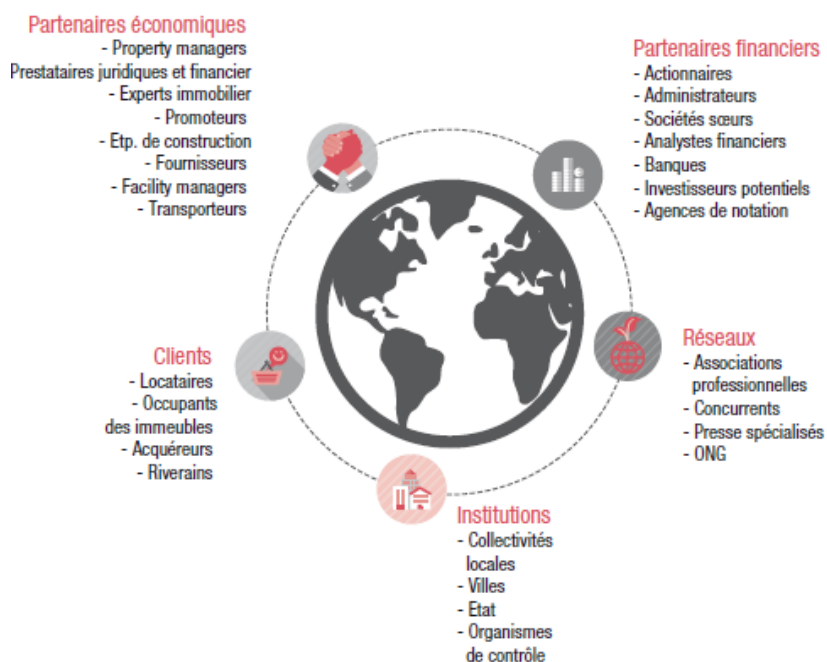
Telle est l'ambition de la feuille de route opérationnelle dont se dote aujourd'hui Foncière INEA, structurée autour de 9 engagements forts à mettre en œuvre à horizon 2020.

3.2. Définition de la feuille de route RSE à horizon 2020

Pour aller au-delà des initiatives déjà mises en place depuis 4 ans pour intégrer la RSE dans ses actions quotidiennes, Foncière INEA a décidé en 2016 de structurer formellement sa démarche RSE en menant un travail de fond, avec l'appui de deux cabinets spécialisés en la matière – Ekodev et des Enjeux & des Hommes.

La première étape de cette démarche a été de recenser et consulter les parties prenantes clés de Foncière INEA, c'est-à-dire tous les acteurs qui gravitent dans son environnement et interagissent avec elle, de façon plus ou moins directe.

CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES DE FONCIÈRE INEA



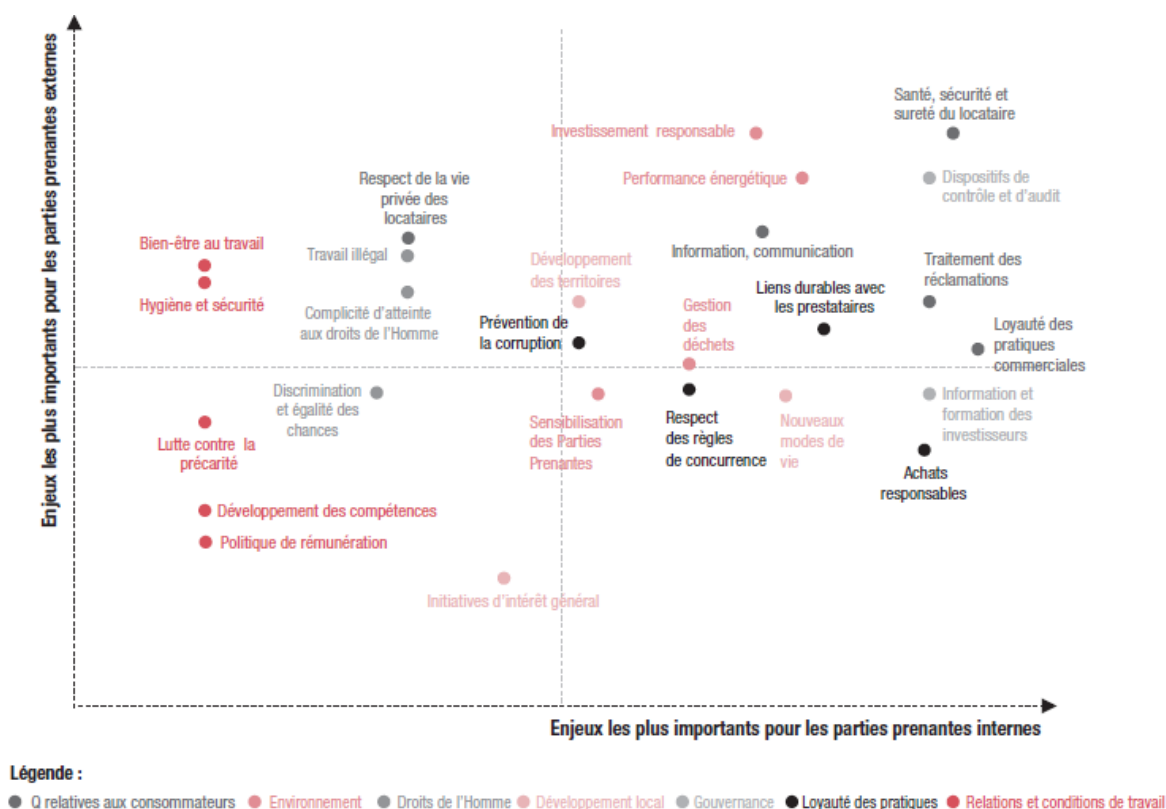
Entre septembre et novembre 2016, Foncière INEA a consulté ses parties prenantes clés, directement lors d'entretiens ou indirectement par l'intermédiaire d'un questionnaire, afin de recueillir leur avis sur l'importance des enjeux RSE pour l'activité de Foncière INEA.

Les parties prenantes interrogées ont ainsi classé par ordre d'importance les 26 enjeux RSE que nous leur avons présentés, traitant les thèmes fondamentaux suivants :

- Environnement ;
- Développement local ;
- Questions relatives aux consommateurs ;
- Relations et conditions de travail ;
- Droit de l'Homme ;
- Gouvernance ;
- Loyauté des pratiques.

La confrontation de la vision des parties prenantes externes de la Société à celle des parties prenantes internes (le management de Foncière INEA) a permis d'aboutir à la matrice de matérialité suivante :

MATRICE DE MATÉRIALITÉ RSE DE FONCIÈRE INEA



Ce travail d'analyse conjoint a permis et d'explicitier les attentes des parties prenantes externes de la Société et de faire émerger 16 enjeux RSE jugés prioritaires pour l'activité de Foncière INEA : ceux liés à l'environnement, aux consommateurs (locataires), au développement local et à l'éthique (loyauté des pratiques et gouvernance).

À l'inverse, les sujets des droits de l'Homme et des conditions de travail ressortent comme ayant une importance modérée. Foncière INEA étant active en France métropolitaine uniquement, il a été jugé que le cadre législatif national constitue une protection suffisante sur ces sujets.

Sur la base de cette hiérarchisation, Foncière INEA a pu affiner sa vision RSE et déterminer une nouvelle stratégie à mettre en œuvre dans les 3 années à venir, visant à répondre aux 16 enjeux prioritaires issus de sa matrice de matérialité.

Ainsi la vision RSE de Foncière INEA peut se résumer en ces termes :

« La démarche RSE de Foncière INEA vise à renforcer la performance économique à long terme de la Société, en se concentrant sur la pérennité de son parc immobilier, la satisfaction de ses locataires et la collaboration avec ses partenaires. »

La volonté de Foncière INEA est de donner une réalité opérationnelle à la RSE pour en faire un levier d'amélioration de la performance économique. C'est ainsi que cette vision se décline sur 3 axes concrets, articulés autour du patrimoine, des clients et des partenaires de Foncière INEA :

- être acteur de l'immobilier de bureaux durable en Régions ;
- proposer des solutions durables aux besoins des locataires ;
- fédérer ses partenaires autour de sa démarche RSE.

Chacun de ces axes porte 3 engagements déclinables opérationnellement selon un plan d'actions défini, qui sera suivi dans le temps via des indicateurs de performance.

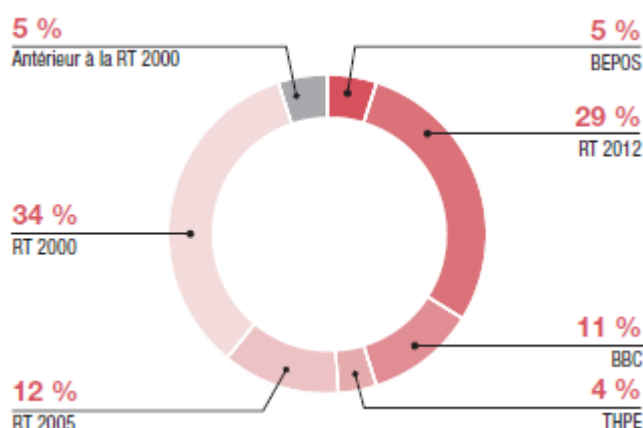
Ces 9 engagements constituent la feuille de route RSE de Foncière INEA à horizon 2020.

3.3. Etre acteur de l'immobilier de bureaux durable en Régions

3.3.1. *Engagement n° 1 : Acquérir des immeubles performants au niveau environnemental*

Depuis sa création, Foncière INEA a fondé sa stratégie d'investissement sur l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs. Ainsi, la quasi-totalité de son patrimoine immobilier a été acquis sous la forme de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement). La recherche de la performance environnementale et de l'innovation est donc dans son ADN même.

Cela explique que plus de 95 % de son parc bureaux détenu en propre bénéficie aujourd'hui de labels de construction très performants (BEPOS, BBC, THPE ou réglementations thermiques supérieures au niveau RT 2000).



Pour ses acquisitions à venir, Foncière INEA s'engage à obtenir des niveaux de labellisation construction élevés (RT 2005 ou équivalent au minimum). Cela correspond à un seuil maximal de consommation d'énergie primaire de 150 kWh/m²/an en moyenne.

Les investissements 2016 ont été réalisés sur ce principe, puisque la totalité des immeubles acquis respectent la norme RT 2012 ou BBC :

PLAN D'ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 1 :

PLAN D'ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 1 :

Engagement 1 : Acquérir des immeubles performants au niveau environnemental			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Acquérir des immeubles neufs	Acquisitions	- Des immeubles de moins de 10 ans - Des immeubles respectant au minimum la réglementation thermique RT 2005	100 % des investissements au cours des 5 dernières années 100 % des investissements en 2016 (> RT 2012)
Maintenir un niveau élevé de labellisation « construction » du patrimoine	Bureaux	95 % du parc bureaux supérieur au niveau RT 2000	95 % à fin 2016

3.3.2. *Engagement n° 2 : Contrôler la consommation énergétique du patrimoine en exploitation*

Acquérir des immeubles neufs, c'est viser un niveau de performance environnementale théorique élevé. Encore faut-il s'assurer que cette performance est bien au rendez-vous une fois l'immeuble en exploitation.

C'est pour cela que Foncière INEA prend pour engagement de contrôler la consommation énergétique de son patrimoine en exploitation.

a) Résultats de la mesure de la consommation des immeubles

Chaque année, Foncière INEA procède à la collecte des données de consommation d'électricité, de gaz et d'eau de ses immeubles en exploitation, avec le concours de ses locataires et de ses prestataires techniques (récupération des factures). Le taux de collecte des consommations sur le patrimoine en 2016 est de 71 % en surface. Il est en constante augmentation depuis la mise en place de la démarche en 2012, témoignant de la collaboration grandissante des locataires.

b) Certification environnementale « exploitation »

En 2015, Foncière INEA a décidé d'entamer une démarche de certification des immeubles en exploitation, en utilisant le label Breeam-in-Use.

< 10 %	UNCLASSIFIED	☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
10 % - 25 %	ACCEPTABLE	★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
25 % - 40 %	PASS	★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
40 % - 55 %	GOOD	★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
55 % - 70 %	VERY GOOD	★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆
70 % - 85 %	EXCELLENT	★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆ ☆
> 85 %	OUTSTANDING	★ ★ ★ ★ ★ ★ ☆ ☆

Depuis, 5 sites regroupant 7 immeubles de près de 20 000 m² ont été certifiés, obtenant un score moyen de 60 %, correspondant au niveau Very Good.

c) Audits énergétiques

Les audits énergétiques et thermiques constituent un autre outil permettant d'analyser la performance d'un immeuble.

Foncière INEA s'assure auprès du promoteur qu'à sa livraison l'immeuble respecte bien la norme ou le label visés. En cours de vie de l'immeuble, si la consommation constatée apparaît normale par rapport à son usage et sa performance théorique, Foncière INEA peut diligenter un audit énergétique et thermique pour identifier la source du dysfonctionnement.

d) Relevé automatique des données de consommation

Le processus de collecte des données de consommation des immeubles mis en place par Foncière INEA est basé sur la récupération en fin d'année des factures d'eau, d'électricité et de gaz des parties communes et privatives. Il s'agit donc d'un relevé a posteriori des consommations.

Afin d'aller plus loin et de pouvoir utiliser ces données dans la gestion quotidienne de ses immeubles, Foncière INEA a décidé de tester une solution de mesure en continu de la consommation. Celle-ci consiste à installer sur les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz des capteurs capables, sur la base des impulsions électriques générées, de mesurer en temps réel la consommation de fluides associée.

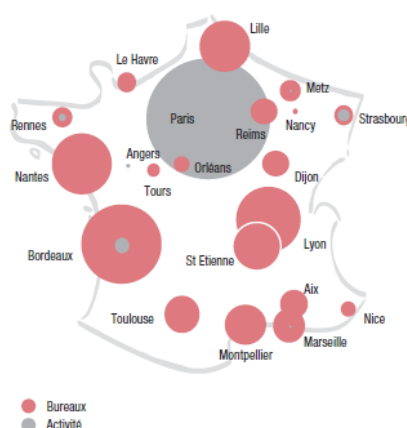
PLAN D' ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 2 :

Engagement 2 : Contrôler la consommation énergétique du patrimoine en exploitation			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Mesurer la consommation énergétique des immeubles	Patrimoine	Une collecte/an	Une collecte/an
Automatiser le process de mesure	Bureaux	Équiper les immeubles entrant en portefeuille d'un système de télé-relève	Tests réalisés sur 2 immeubles en 2016
Augmenter le nombre d'immeubles certifiés Breeam-in-Use (Part 1)	Bureaux	2 certifications/an	7 immeubles certifiés entre 2015 et 2016
Réaliser des audits énergétiques et thermiques	Bureaux	Lorsqu'une anomalie est constatée	ponctuellement
Vérification des équipements	Patrimoine	Une vérification annuelle du réglage des équipements	ponctuellement

3.3.3. Engagement n° 3 : Participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires

De par son activité d'investisseur immobilier, Foncière INEA contribue à l'activité économique de la France à plusieurs niveaux : en achetant des projets immobiliers, en les finançant auprès d'établissements financiers, en les louant à des entreprises, en les exploitant au quotidien, en les revendant parfois, elle crée de l'activité économique et des revenus pour l'État.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE FONCIÈRE INEA



PLAN D' ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 3 :

Engagement 3 : Participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Investir dans les principales métropoles régionales	Bureaux	100 % du patrimoine bureaux en Régions	100 %
Contribuer à la revalorisation des espaces urbains	Patrimoine	En fonction des projets	non quantifiable
Tisser un relationnel avec les collectivités locales	Patrimoine	En fonction des projets	non quantifiable

3.4. Proposer des solutions durables et responsables pour répondre aux besoins des locataires

3.4.1. Engagement n° 4 : Impliquer les locataires dans l'optimisation de la performance des immeubles

Le locataire est l'une des parties prenantes clés de la démarche RSE de Foncière INEA, notamment pour la réalisation des objectifs d'optimisation de la performance environnementale du patrimoine.

En tant qu'occupants et utilisateurs finaux des immeubles, les locataires ont en effet un impact direct et prépondérant sur leur niveau de consommation. Il est donc essentiel de les impliquer dans la recherche de l'optimisation de la performance du patrimoine.

PLAN D'ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 4 :

Engagement 4 : Impliquer les locataires dans l'optimisation de la performance des immeubles			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Faire vivre les annexes environnementales	Annexes environnementales	Animer 1 réunion du Comité de développement durable/an pour chacune des annexes	1 réunion réalisée en 2016 sur 100 % des annexes environnementales
Diffuser des guides d'utilisation des immeubles aux locataires	Parc bureaux	4/an	ponctuel, par les promoteurs
Associer le locataire dans la démarche de certification <i>Breem-in-Use</i>	Immeubles certifiés Part 1	Proposer systématiquement aux locataires de mener la certification sur les parties 2 (exploitation) et 3 (usage)	1 démarche de coopération menée en 2016 à Montpellier

3.4.2. Engagement n° 5 : Instaurer un dialogue régulier avec les locataires

Foncière INEA est convaincue que la relation propriétaire-locataire ne peut plus se limiter aux discussions contractuelles au moment des échéances des baux, mais doit désormais s'enrichir. Trouver les moyens d'un dialogue plus régulier et plus large avec le locataire est un objectif que les nouvelles technologies peuvent aider à atteindre.

PLAN D'ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 5 :

Engagement 5 : Instaurer un dialogue régulier avec les locataires			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Mettre en place une enquête de satisfaction des locataires	Nouveaux locataires	Une enquête systématiquement réalisée 1 an après l'entrée dans les lieux	-
Faciliter l'accès aux données locatives et de gestion	Patrimoine	Créer un espace client sécurisé accessible par chaque locataire	-

3.4.3. Engagement n° 6 : Proposer des services innovants et durables répondant aux nouveaux modes de vie et de travail

L'enrichissement du dialogue avec le locataire qui forme l'engagement 5 de Foncière INEA a pour but de lui permettre d'identifier les nouveaux besoins de ses locataires. Dans un environnement où les nouvelles technologies et les attentes des nouvelles générations modifient en permanence les habitudes de consommation, les sociétés locataires ont besoin d'adapter leurs lieux et modes de travail pour pouvoir répondre aux défis qui se présentent à elles, notamment en termes de ressources humaines.

L'immobilier doit savoir s'adapter et parfois se réinventer pour répondre aux nouveaux modes de vie et de travail.

PLAN D'ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 6 :

Engagement 6 : Proposer des services innovants et durables répondant aux nouveaux modes de vie et de travail			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Favoriser la mobilité durable	Bureaux	- Proposer des espaces de stationnement pour vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques sur tous les immeubles neufs entrant en portefeuille. - Proposer des espaces de stationnement vélos sur la majorité du parc bureaux existant	40 %
Proposer une solution pour organiser le tri des déchets	Bureaux	Identifier un prestataire et négocier un tarif pour chaque immeuble	-
Privilégier le bien-être de l'occupant	Bureaux	Prendre en compte les sujets de bien-être au travail et de confort final de l'occupant dans les choix d'investissement	non quantifiable

3.4.4. Engagement n° 7 : Mettre en œuvre une stratégie d'achats responsables

Achats responsables

Foncière INEA a choisi depuis sa création une forme d'organisation fortement externalisée :

- l'ensemble des missions de management et de gestion administrative a été confié à la société GEST, détenue par les dirigeants de Foncière INEA, ce qui fait que Foncière INEA n'emploie aucun salarié directement ;
- de même, dans le souci d'assurer une proximité et une réactivité auprès de ses locataires, la Société sous-traite la gestion technique et administrative de ses immeubles à cinq property managers situés à Nantes, Paris, Nancy, Lyon et Marseille ;
- enfin d'autres fonctions qui ne relèvent pas du cœur de métier (comptabilité, juridique, informatique) sont également externalisées auprès de prestataires spécialisés.

PLAN D'ACTIONS AU TITRE DE L'ENGAGEMENT 7 :

Engagement 7 : Mettre en œuvre une stratégie d'achats responsables			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Formaliser une démarche d'achats responsables	Société	Formalisation courant 2017	-
Co-construire des critères RSE avec les property manager	Contrats de facility management	Retenir des critères RSE pour choisir les entreprises intervenant sur les immeubles (facility manager)	-

3.4.5. Engagement n° 8 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives

Le champ d'activité de Foncière INEA se limite au territoire métropolitain français, sur lequel les pratiques sont encadrées par une législation et une réglementation bien établies en matière de prévention des conflits d'intérêts, de corruption, de blanchiment et de fraude.

Néanmoins, dans l'organisation de son activité et l'interaction avec ses partenaires, Foncière INEA se doit de garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives.

PLAN D' ACTIONS AU TITRE DE L' ENGAGEMENT 8 :

Engagement 8 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Élaborer une charte éthique	Société	Formalisation courant 2017	-
Assurer les conditions d'une gouvernance saine	• Société	• Respecter le Code AFEF-Medef	• conforme
	• Conseil d'administration	• Respect du Règlement intérieur	• respect

3.4.6. Engagement n° 9 : mobiliser les parties prenantes dans la stratégie RSE de Foncière INEA

Du fait de son mode d'organisation, Foncière INEA ne peut réussir le déploiement de sa stratégie RSE qu'en y associant étroitement ses parties prenantes. La mobilisation de ses partenaires au sens large est donc un enjeu crucial.

PLAN D' ACTIONS AU TITRE DE L' ENGAGEMENT 9 :

Engagement 9 : Mobiliser les parties prenantes dans la stratégie RSE de Foncière INEA			
Actions	Périmètre	Objectifs	Performance actuelle
Créer un « Comité RSE » composé de parties prenantes	Société	Définir sa composition et ses missions en 2017	-
Informier et sensibiliser les parties prenantes	• Société	• Publier un rapport RSE annuellement	réalisé
	• Conseil d'administration	• Aborder les thèmes RSE dans la newsletter	
	• Locataires	• Mettre la RSE à l'ordre du jour au moins une fois par an	1 fois en 2016
		• Au travers des actions liées aux engagements précédents	-
Participer aux initiatives sectorielles RSE	Société	Contribuer aux travaux de l'OID	-

3.5. Méthodologie

Les données présentées concernent l'année civile du 1er janvier au 31 décembre 2016. Pour les données environnementales, la collecte des données de consommations a porté sur la période décembre 2015 à novembre 2016, les consommations du mois de décembre étant ensuite estimées.

Les indicateurs présentés ci-après ont été sélectionnés sur la base des impacts environnementaux significatifs pour les activités de Foncière INEA et des pratiques générales en termes d'information environnementale : consommation totale, énergie primaire, émission de gaz à effet de serre, etc. Pour certains d'entre eux, la correspondance avec les référentiels de la Global Reporting Initiative (GRI) est indiquée.

Lorsque les données collectées étaient incomplètes, il a été procédé à des estimations :

- soit par la prise en compte de données réelles des années antérieures ;
- soit par l'application de ratios moyens calculés sur des immeubles dont les caractéristiques correspondent à la moyenne du parc étudié.

Une table de concordance figurant en dernières pages du rapport permet le rapprochement avec les obligations réglementaires issues du décret n° 2012-557, complété par le décret n° 2016-1138 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière environnementale.

Les points suivants des décrets ne sont pas pertinents par rapport à l'activité de Foncière INEA, qui n'est ni le constructeur ni l'utilisateur final des immeubles qu'elle détient :

- consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ;
- prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;
- mesure de prévention, de réduction, ou de réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement ;
- les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire.

On peut également juger non applicable le point « Utilisation des sols », car Foncière INEA investit en milieu urbain (centre-ville ou périphérie de métropoles régionales), sur des terres non destinées à un usage agricole. À ce titre, il est précisé que Foncière INEA n'a jamais eu à constituer une quelconque provision ou garantie au titre d'un risque environnemental (cf. comptes annuels publiés).

3.6. Rapport de l'organisme tiers indépendant

Les principales conclusions ci-dessous sont extraites du Rapport établi en date du 24 mars 2017 par l'organisme tiers indépendant, le Bureau Veritas, chargé de vérifier la sincérité des informations relatives aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale (exercice 2016), savoir :

« Observations sur les procédures de reporting et les données

Les procédures et pratiques de reporting de Foncière INEA appellent de notre part les observations suivantes :

- Foncière INEA a réalisé un travail important pour structurer sa démarche RSE qui devient maintenant un axe formel de sa stratégie.
- Les indicateurs retenus notamment ceux relatifs à la performance énergétique et au changement climatique reflètent de façon pertinente les impacts de Foncière INEA sur l'environnement ; ils sont issus des recommandations pour le développement durable de l'EPRA.
- Il est à noter, comme précisé dans la note méthodologique qu'une quantité significative des données ont fait l'objet d'une estimation notamment pour la consommation d'eau.
- Poursuivre les efforts relatifs à la collecte des éléments de preuves afin d'améliorer la fiabilité des indicateurs, tout en s'efforçant également d'élargir l'échantillon retenu pour la production des données.

Attestation de présence

Sur la base de nos travaux, et dans la limite du périmètre défini par le Groupe, nous attestons de la présence des informations sociales, environnementales et sociétales, les informations émises sont assorties d'explication.

Avis de sincérité

En conclusion, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations sociales, environnementales et sociétales communiquées par Foncière INEA dans son Document de référence 2016.

Les explications fournies pour les informations non développées nous ont semblé recevables. »

Nous précisons à nos actionnaires notamment que le rapport du Bureau Veritas -organisme tiers indépendant- se situe dans le Rapport (intégral) RSE (incorporé dans le Document de référence, au paragraphe 1.7, en page 16 et suivantes) ou également dans le « document distinct » (en dernière page de celui-ci), sur le site internet de Foncière INEA www.fonciere-inea.com. Nous y faisons renvoi exprès.

4 **FACTEURS DE RISQUES**

Foncière INEA, conformément à ses obligations, a procédé au titre de l'exercice 2016 à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs).

Elle considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux qui sont mentionnés ci-dessous et indiqués sous la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés 2016 figurant en page 98 et suiv. du Document de référence à laquelle il est fait renvoi exprès, sachant qu'il peut exister des risques inconnus à la date des présentes ou dont la survenance n'est pas jugée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités de la Société, sa situation financière, ses résultats, le cours du titre et plus généralement sur le Groupe.

La Société détaille dans le présent chapitre les seuls risques qu'elle juge significatifs, à savoir les suivants :

- risques opérationnels et environnementaux principalement inhérents à l'environnement économique dans lequel évolue Foncière INEA ;
- risques réglementaires, juridiques et fiscaux relatifs à l'ensemble des risques découlant des réglementations attachées aux activités de la Société ;
- risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Foncière INEA.

La Société a ici exclu les risques non pertinents pour elle du type risque de change, risque sur matières premières, risque relatif à la dépendance à l'égard de brevets ou licences ou à la défaillance des systèmes d'information, risque lié aux investissements réalisés en actions.

4.1 **Risques opérationnels et environnementaux**

Risques liés à l'environnement économique

Si les aléas conjoncturels peuvent impacter le marché locatif où opère Foncière INEA (et donc à terme sa rentabilité), le risque en découlant est néanmoins mitigé par la croissance de la Société et la dispersion du risque qui en résulte.

La Société se tient régulièrement informée des tendances sur les plans économique et immobilier et veille à anticiper les fluctuations du marché immobilier. Elle sélectionne des locataires solides, analysant systématiquement la solvabilité des entreprises qui se portent candidates. Ainsi la base locative de Foncière INEA s'avère solide (77 % des entreprises locataires dégagent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros) et diversifiée (répartie sur une vingtaine de secteurs d'activité différents).

Par ailleurs, aucun contrat de location ne représente à lui seul plus de 5 % des revenus locatifs attendus annualisés, ce qui exclut tout risque de dépendance à l'égard d'un locataire. Les biens offerts à la location sont pour la plupart des actifs immobiliers neufs, répondant aux meilleurs standards environnementaux, pour lesquels la demande ne faiblit pas.

Enfin lorsque la Société prend position sur des immeubles à construire et à commercialiser (VEFA peu ou partiellement louée), elle négocie la plupart du temps auprès des promoteurs des garanties locatives (d'une durée de 6 à 12 mois à compter de la livraison de l'immeuble) visant à couvrir sur une période déterminée l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non commercialisation de l'immeuble à sa livraison.

Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de Foncière INEA et à la politique d'acquisition de la Société

Foncière INEA investit principalement dans des bureaux, qui constituent la catégorie d'actifs immobiliers la plus résiliente et la plus plébiscitée par les investisseurs (cf. partie Marché page 7 des présentes).

Elle veille à la dispersion géographique et sectorielle de son risque locatif :

- en répartissant ses investissements dans les principales métropoles régionales, les plus dynamiques économiquement ;
- et en signant des baux avec des entreprises opérant dans des secteurs d'activité variés (une vingtaine de secteurs différents).

Risques liés à l'expertise du patrimoine immobilier

Foncière INEA fait expertiser deux fois par an l'ensemble de son patrimoine immobilier livré par deux experts, BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise (il est fait renvoi pour le périmètre d'expertise au 31 décembre 2016 et pour la méthodologie utilisée par les experts immobiliers au rapport condensé des experts qui figure page 174 et suiv. au paragraphe 8.3 du Document de référence). Les valeurs vénales déterminées par les experts reposent sur plusieurs hypothèses qui correspondent, à la date d'établissement des expertises, à la meilleure estimation possible. S'agissant d'estimations, Foncière INEA ne peut toutefois garantir que ces expertises reflètent à tout moment la valeur de marché exacte des immeubles.

La sensibilité de la valeur du patrimoine à une variation du taux de capitalisation de 0,05 % est de 73 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

Risques liés aux contrats de prestations de services conclus avec les Sociétés GEST et Bagan AM

La Société ne peut certes pas exclure un risque de dépendance lié (i) au contrat de management et de gestion administrative conclu avec la société GEST, relatif à la gestion administrative et patrimoniale de Foncière INEA et de ses filiales, reconduit en 2014 pour 5 ans, (ii) au contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs conclu avec les sociétés Foncière de Bagan et Bagan AM en 2013 pour 4 ans expirant en mars 2017 (qui n'a pas été résilié à ce jour selon les dispositions contractuelles et se trouvera placé dès lors à compter de mars 2017 en régime de reconduction tacite pour une nouvelle durée de 2 ans).

La résiliation de l'un et/ou l'autre de ces contrats est susceptible d'intervenir avant fin décembre 2018 (pour GEST) et fin mars 2019 (pour Bagan AM). Foncière INEA, en cas de résiliation pour manquement de l'une ou l'autre des parties contractantes ou en cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, supportera des coûts supplémentaires de remplacement/formation de prestataires de services de substitution/ou de mise en place en interne d'une équipe assurant lesdites prestations. Le cas échéant, elle pourra en outre subir d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur de Foncière INEA tient avant tout à la valeur de son patrimoine avec des actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers

En procédant régulièrement, et dans de bonnes conditions financières, à l'arbitrage de quelques actifs de son portefeuille, Foncière INEA a su démontrer la liquidité de son patrimoine, composé très majoritairement de bureaux, la typologie d'actifs la plus recherchée par les investisseurs.

Le fait d'investir dans des actifs neufs répondant aux dernières normes environnementales prémunit en outre Foncière INEA contre le risque d'obsolescence – et donc d'absence de liquidité – de son patrimoine.

4.2 Risques réglementaires, juridiques et fiscaux – risques liés aux litiges

Risques réglementaires généraux

Foncière INEA est soumise dans le cadre de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers à un ensemble de réglementations qui lui sont applicables et notamment la réglementation immobilière liée aux baux commerciaux, à la construction de bâtiments, à l'urbanisme, à l'environnement et au développement durable, ainsi qu'à la santé publique et à la sécurité. Toutes modifications substantielles de ces réglementations susceptibles de donner lieu à de nouvelles contraintes pour la Société comme toute irrégularité commise dans l'application desdites réglementations peuvent impacter de manière négative les résultats de Foncière INEA (sa situation financière, voire son image). Ces risques sont cependant atténués du fait de la stratégie d'investissement de la Société qui acquiert la plupart de ses immeubles dans le secteur « du neuf » répondant aux dernières normes environnementales. Pour ses immeubles à rénover, la Société sélectionne des entreprises de travaux de premier plan qui ont fait leurs preuves en matière de conception et de réalisation d'ouvrages (structures et matériaux de la meilleure qualité, délais et budgets de réalisation maîtrisés). Par ailleurs, pour les opérations de construction neuve, la Société sait négocier des contrats la prémunissant des risques de construction pendant et après les travaux (retards de livraison, malfaçons, surcoûts, etc.) via des polices d'assurance construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages ». Précisons enfin que les gestionnaires du patrimoine de Foncière INEA sont des professionnels expérimentés qui veillent au respect de la réglementation et alertent le cas échéant la Société de toutes mesures à envisager pour se conformer aux dispositions légales.

Risques fiscaux

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société bénéficie depuis le 1er janvier 2007 du régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôt sur les sociétés (« IS »). Il en est de même pour ses filiales soumises à l'IS et ayant opté pour ce régime.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante, peu probable, serait susceptible d'affecter gravement la situation financière du Groupe.

Ainsi, aux termes de la doctrine fiscale (BOI-IS-CHAMP-30-20-50-20120912) le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui y ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, imposées au taux réduit, font l'objet d'un complément d'IS. Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS ainsi dû est majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les biens immobiliers et assimilés, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée.

Signalons que ce risque ne courait que jusqu'au 31 décembre 2016.

Deux mesures particulières doivent également être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent :

- a) un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC (cette condition ne s'applique pas lorsque les actionnaires sont eux-mêmes des SIIC). À défaut le régime fiscal de faveur est remis en cause. En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise, les plus-values latentes sur les actifs immobiliers étant toutefois soumises à l'IS au taux réduit de 19 %, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes ;
- b) les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant de bénéfices exonérés distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent chez ces actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Foncière INEA est en conformité avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à ce jour à être redevable de cette imposition. Néanmoins, le respect de cette obligation ne peut être garanti dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence. Rappelons que l'article 50 des statuts de Foncière INEA vise à faire supporter cet impôt aux seuls actionnaires concernés.

Risques liés à la détention du capital de Foncière INEA

Ils sont induits des mesures particulières mentionnées au paragraphe relatif aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC (ci-dessus en présente page aux alinéas a) et b).

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Comme toute autre structure, Foncière INEA peut être confrontée, dans le courant de son quotidien, à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, d'administrations ou de tiers. Elle sait pouvoir s'appuyer s'il le faut sur des avocats spécialisés par nature de contentieux.

Cependant, elle déclare qu'à sa connaissance (sauf l'action judiciaire qu'elle a elle-même introduite en demande de mise en conformité des bâtiments livrés au CCTP (ou à défaut de dommages-intérêts) dans le cadre de l'opération Montpellier Espace Concorde), il n'existe à son encontre aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, qui soit en suspens ou dont elle serait menacée, susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société (prise sous sa forme « d'Ensemble consolidé ») et/ou du Groupe.

4.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières

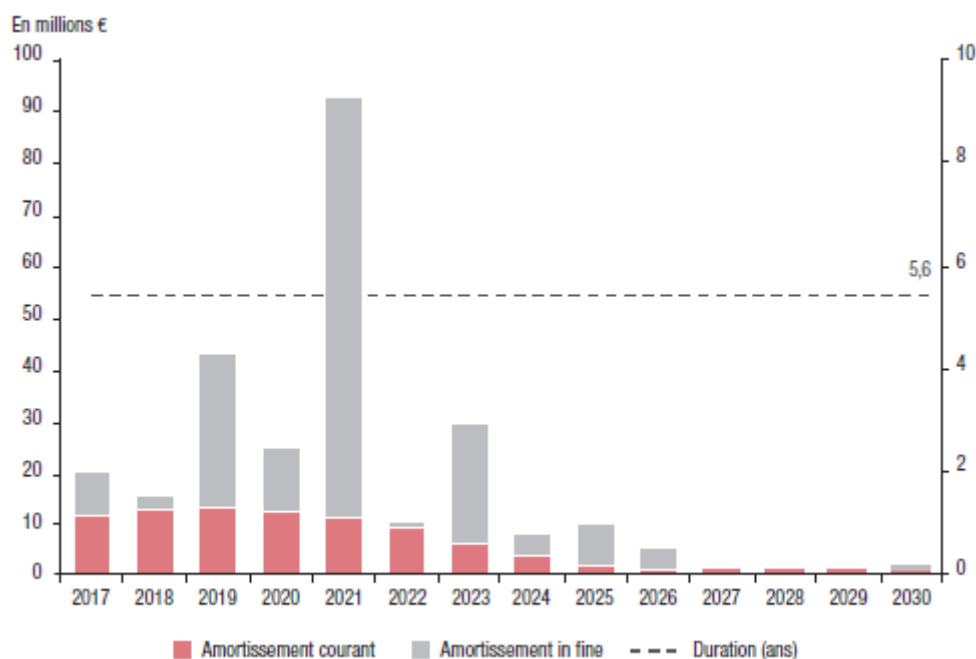
Pour l'ensemble des risques financiers (risque de marché, risque de crédit, risque de liquidité et risque de taux d'intérêt) et pour l'information sur les dettes financières, il est ici fait renvoi exprès, en conformité avec les recommandations éditées par l'AMF le 2 décembre 2014 en la matière, et pour toute précision à ce sujet :

- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2016 pages 98 du Document de référence ;

- aux notes 2.2.8 et 14 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2016 précités figurant en page respectivement 96 et 111 suivantes ;
- s'agissant plus particulièrement du risque de liquidité, il est expressément fait référence à la présence de covenants financiers sur les emprunts bancaires de la Société, au tableau de la note 14 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2016 figurant en page 111 des présentes qui donne toute information utile à ce sujet ;
- il est précisé à ce sujet que la probabilité d'occurrence des clauses de défaut et d'exigibilité anticipée des dettes contractées par la Société est faible du fait que Foncière INEA est en mesure de respecter les ratios financiers qui lui sont imposés par ses partenaires bancaires.

Au 31 décembre 2016, il n'existe pas d'échéance significative de remboursement avant 2019:

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE



Foncière INEA, ayant procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité, considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir et besoins de liquidité grâce à ses ressources financières.

4.4 Assurances et couverture de risques

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers de Foncière INEA est complété par deux contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès de deux compagnies d'assurance de premier plan – Gan et Axa – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème) lesquels garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers, dans la limite de 3 ans) et également au titre de sa responsabilité civile susceptible d'être mise en jeu en tant que (co)propriétaire.

Foncière INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

5 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL

5.1. Capital actuel

5.1.1 *Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2016*

À la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement notable au sein de l'actionnariat de Foncière INEA au cours de l'exercice 2016, à l'exception du rachat d'une part de son capital (5,08 %) que détenaient les Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM) par deux family offices déjà actionnaires de la Société, qui ont souhaité par ce rachat renforcer leur position compte tenu de « leur vision positive du développement de Foncière INEA à court et moyen terme ».

5.1.2. *Principaux actionnaires*

5.1.2.1. *Actionnariat de Foncière INEA détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote*

Au 31 décembre 2016, le capital social de la Société est fixé à 83 119 158,25 euros, divisé en 5 776 175 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 5 776 175 actions sont attachés 8 247 664 droits de vote théoriques (incluant 24 645 actions auto-détenues au 31 décembre 2016 et sans faire application du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire).

Les droits de vote exerçables attachés aux 5 751 175 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 24 645 actions auto-détenues au 31 décembre 2016, privées du droit de vote selon la loi et après application du plafonnement statutaire attaché aux droits de vote de 20 % par actionnaire) ressortent au 31 décembre 2016 à 7 971 254.

31/12/2016	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% des droits de vote exerçables
MMPuccini (Malakoff Mederic)	1 026 069	17,8%	1 896 368	23,0%	1 644 604*	20,6%
GEST	808 120	14,0%	1 556 225	18,9%	1 556 225	19,5%
SERIMNIR SA	770 236	13,3%	770 236	9,3%	770 236	9,7%
BANOKA	684 212	11,8%	684 212	8,3%	684 212	8,6%
MACIF	556 397	9,6%	818 897	9,9%	818 897	10,3%
FEDORA	501 159	8,7%	501 159	6,1%	501 159	6,3%
SOUS-TOTAL	4 346 193	75,2 %	6 227 097	75,5 %	5 975 333	75,0 %

* après plafonnement statutaire de 20 % prévu par l'article 15 des statuts (appliqué sur droits de vote théoriques moins actions auto-détenues).

5.1.2.2. *Actionnariat de Foncière INEA au 31 décembre 2016 :*

31/12/2016	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG (2)	% des droits de vote exerçables
MMPuccini (Malakoff Mederic)	1 026 069	17,8%	1 896 368	23,0%	1 644 604	20,6%
GEST	808 120	14,0%	1 556 225	18,9%	1 556 225	19,5%
SERIMNIR SA	770 236	13,3%	770 236	9,3%	770 236	9,7%
BANOKA	684 212	11,8%	684 212	8,3%	684 212	8,6%
MACIF	556 397	9,6%	818 897	9,9%	818 897	10,3%
FEDORA	501 159	8,7%	501 159	6,1%	501 159	6,3%
SOUS-TOTAL	4 346 193	75,2 %	6 227 097	75,5 %	5 975 333	75,0 %
Autres	1 405 337	24,3 %	1 995 922	24,2 %	1 995 922	25,0 %
Actions auto-détenues (3)	24 645	0,4 %	24 645	0,3 %	-	0,0 %

TOTAL	5 776 175	100 %	8 247 664	100 %	7 971 255	100 %
-------	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------

- (1) L'écart entre le nombre d'actions (ordinaires) et le nombre de droits de vote théoriques est lié à l'existence d'un droit de vote double prévu par l'article 15 des statuts de Foncière INEA.
- (2) Les 1 644 603 droits de vote théoriques de MM PUCCINI sont plafonnés à 20 % des droits de vote par actionnaire en application de l'article 15 des statuts de Foncière INEA (8 247 664-24 645 x 20 %), soit 1 644 604.
- (3) Rappel : les 24 645 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote. Valeur de celles-ci : 936 510 euros : 24 645 titres à 38 euros (cours de clôture au 31.12.2016).

Participation des salariés au capital

La Société n'ayant aucun salarié, il n'y a pas lieu de fournir l'information relative au pourcentage du capital social détenu collectivement par les salariés de la Société telle que prévue par l'article L. 225-102 du Code de commerce.

5.1.2.3. *Franchissements de seuils légaux : article L.233-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 des statuts)*

À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1er janvier au 31 décembre 2016 ou notifiées directement à Foncière INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2016 est détenu comme suit :

- personnes possédant, directement ou indirectement, plus :
 - de 1/20e du capital ou des droits de vote : FEDORA,
 - de 1/10e du capital ou des droits de vote : MACIF, SERIMNIR SA et BANOKA,
 - des 3/20e du capital ou des droits de vote : GEST,
 - du 1/5e du capital ou des droits de vote : SC MM PUCCINI,
 - du 1/4 du capital ou des droits de vote : néant,
 - du 1/3 du capital ou des droits de vote : néant,
 - de la 1/2 du capital ou des droits de vote : néant,
 - des 2/3 du capital ou des droits de vote : néant,
 - des 18/20e du capital ou des droits de vote : néant,
 - des 19/20e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée pour l'exercice 2016 des franchissements de seuils suivants (extraits) publiés sur le site de l'AMF (plus spécialement à leur site dédié à Foncière INEA auquel il est fait renvoi exprès pour plus amples informations) :

- par courrier reçu le 7 juin 2016 (déclaration n° 216C1305), la société GEST SAS a déclaré avoir franchi en baisse, le 3 juin 2016, le seuil de 15 % du capital de la société Foncière INEA et détenir à cette date 14,78 % du capital et 21,90 % des droits de vote de cette société (franchissement résultant d'une augmentation du nombre total d'actions de la société Foncière INEA suite à l'augmentation de capital consécutive au paiement du dividende en actions ;
- par courrier reçu le 8 juin 2016 (déclaration n° 216C1315), la société SERIMNIR SA a déclaré avoir franchi en hausse, le 3 juin 2016, le seuil de 10 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 13,48 % du capital et 10,29 % des droits de vote de cette société (ce franchissement résultant de l'exercice par le déclarant de l'option de paiement du dividende en actions) ;
- par courrier reçu le 24 juin 2016 (déclaration n° 216C1479), la société OFI ASSET MANAGEMENT (agissant pour le compte de la MACIF) a déclaré avoir franchi en baisse, le 23 juin 2016, le seuil de 10 % du capital de la société Foncière INEA et détenir pour le compte de la Macif 9,63 % du capital et 11,08 % des droits de vote de Foncière INEA suite à l'augmentation de capital objet des prospectus visés les 20 avril 2016 (n° 16-145) et 20 juin 2016 (n° 16-264) ;
- par courrier reçu le 17 octobre 2016 (déclaration n° 216C2371), complété par un courrier reçu le 18 octobre 2016, la société KANOBA SA a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en hausse ;

- le 3 juin 2016, par suite de l'exercice par le déclarant de l'option de paiement du dividende en actions, le seuil de 5 % du capital de la société Foncière INEA et détenir à cette date 5,06 % du capital et 3,86 % des droits de vote de cette société,
- et le 22 juin 2016, suite à la souscription à l'augmentation de capital réservée de la société Foncière INEA par le déclarant, le seuil de 5 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 9,30 % du capital et 7,27 % des droits de vote de Foncière INEA.
- par courrier reçu le 18 octobre 2016 (déclaration n° 216C2375), la société GEST SAS a déclaré avoir franchi en baisse, le 14 octobre 2016, le seuil de 20 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 13,99 % du capital et 18,88 % des droits de vote de cette société (ce franchissement résultant d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Foncière INEA suite à l'attribution de droits de vote double) ;
- par courrier reçu le 20 octobre 2016 (déclaration n° 216C2397), la société SERIMNIR SA a déclaré avoir franchi en baisse, le 17 octobre 2016, le seuil de 10 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 13,33 % du capital et 9,34 % des droits de vote de cette société (ce franchissement résultant d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Foncière INEA suite à l'attribution de droits de vote double) ;
- par courrier reçu le 18 novembre 2016 (déclaration n° 216C2607), la société FEDORA a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en hausse, le 22 juin 2016, le seuil de 5 % du capital de la société Foncière INEA et détenir à cette date 6,14 % du capital et 4,79 % des droits de vote de cette société (ce franchissement résultant d'augmentations de capital de la société Foncière INEA cf. Prospectus visés par l'AMF sous les numéros 16-145 et 16-264) ;
- par courrier reçu le 15 décembre 2016 (déclaration n° 216C2819), la société KANOPAR SA a déclaré avoir franchi en hausse, le 12 décembre 2016, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 9,30 % du capital et 6,52 % des droits de vote de cette société (ce franchissement résultant de la transmission par la société KANOBA SA de la totalité de ses actions Foncière INEA à son profit à l'issue de la dissolution de la société KANOBA SA) ;
- par courriers reçus le 16 décembre 2016 (déclaration n° 216C2842), la société MM PUCCINI a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en hausse, le 26 septembre 2016, les seuils de 15 % et 20 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 17,76 % du capital et 23 % des droits de vote de cette société (franchissement résultant d'une attribution des droits de vote double) ;
- par courrier reçu le 20 décembre 2016 (déclaration n° 216C2869), la société ASSURANCES du CREDIT MUTUEL VIE a déclaré avoir franchi en baisse, le 14 décembre 2016 le seuil de 5 % du capital de la société Foncière INEA et ne plus détenir aucune action de Foncière INEA (ce franchissement de seuil résultant d'une cession d'actions hors marché) ;
- par courrier reçu le 20 décembre 2016 (déclaration n° 216C2875), la société FEDORA a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 décembre 2016 le seuil de 5 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date 8,68 % du capital et 6,08 % des droits de vote de cette société (ce franchissement résultant d'une acquisition d'actions hors marché) ;
- par courrier reçu le 20 décembre 2016 complété par un autre du 21 décembre (déclaration n° 216C2883), la société OFI ASSET MANAGEMENT (agissant pour le compte de la MACIF) a déclaré avoir franchi en baisse, le 26 septembre 2016, le seuil de 10 % des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir à cette date pour le compte de la MACIF 9,63 % du capital et 9,93 % des droits de vote de Foncière INEA suite à une augmentation du nombre total de droits de vote de la Société ;
- par courrier reçu le 30 décembre 2016 (déclaration n° 216C2976), M. Renato Picciotto a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en hausse, le 16 décembre 2016, indirectement par l'intermédiaire des sociétés KANOPAR et BANOKA qu'il contrôle, le seuil de 10 % du capital de la société Foncière INEA et détenir indirectement à cette date, 11,85 % du capital et 8,30 % des droits de vote de cette société (ce franchissement résultant d'une acquisition d'actions hors marché) – l'AMF ayant été auparavant destinataire d'un courrier reçu le 29 décembre (complété le 30 décembre) 2016 des deux déclarations suivantes :
 - franchissement le 27 décembre 2016 par la société BANOKA (individuellement, par suite de l'acquisition de l'intégralité des actions Foncière INEA détenues par la société KANOPAR) en hausse des seuils de 5 % du capital et des droits de vote et 10 % du capital de la société

- Foncière INEA et détenir individuellement 11,85 % du capital et 8,30 % des droits de vote de cette société,
- franchissement le 27 décembre 2016 par la société KANOPAR (individuellement, par suite de la cession de l'intégralité de ses actions Foncière INEA à la société BANOKA) en baisse des seuils de 5 % du capital et des droits de vote et ne plus détenir aucune action de la société Foncière INEA.

5.1.3. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

À la date du Document de référence (exercice 2016), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

5.2. Titres donnant accès au capital

Néant.

5.2.1. Autres instruments financiers non représentatifs du capital

Le 26 juin 2013, la Société a émis un emprunt obligataire d'un montant nominal de 30 300 000 euros venant à échéance le 26 juin 2019, sachant que toutes les modalités de cet emprunt sont fournies dans le Prospectus visé par l'AMF le 21 juin 2013 sous le n° 13-290 (publié sur le site internet d'INEA – www.fonciere-inea.com – ou celui de l'AMF – www.amf-france.org – auquel il est fait renvoi exprès pour plus d'informations).

5.3. Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale mixte du 11 mai 2016 a renouvelé au Conseil d'administration les différentes délégations de compétence financières lui permettant de renforcer les fonds propres de la Société et procéder aux augmentations du capital envisagées pour répondre aux besoins de son développement.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière très synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en cours en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle.

5.3.1. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

Numéro de la Résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après "l'AGM")	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 11 mai 2016
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (13 ^e résolution de l'AGM)	70 000 000 € (1)	26 mois
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales, avec maintien du droit préférentiel de souscription (14 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (20 ^e Résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis)	26 mois
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (15 ^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (20 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis (3))	26 mois
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre visée à l'article L411-2,II du Code monétaire et financier (16 ^e résolution de l'AGM), dans la limite de 20% du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale sous réserve en outre du respect de la limite de 20% du capital (20 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3) et dans la limite de 20 % du capital social	26 mois
5. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société, en rémunération d'apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital (17 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3) dans la limite de 10 % du capital social	26 mois
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la société (18 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19 ^e résolution de l'AGM)	50.000.000 € (montant nominal des augmentations capital) (2) et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	26 mois
7. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de certains des actionnaires parties au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007, soit les sociétés MM.PUCCINI et GEST (ci-contre les "Bénéficiaires") (21 ^e résolution de l'AGM)	5.000.000 € (montant maximum à souscrire par chacun des Bénéficiaires) 4.317.000 € (montant nominal total maximum des augmentations de capital à souscrire par les 2 Bénéficiaires)	18 mois
8. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Kanoba (ci-contre le "Bénéficiaire") (22 ^e résolution de l'AGM)	10.000.000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 4.317.000 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois

9. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Fedora (ci-contre le "Bénéficiaire") (23 ^e résolution de l'AGM)	5.000.000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 2.158.500 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois
10. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société Serimnr SA (ci-contre le "Bénéficiaire") (24 ^e résolution de l'AGM)	5.000.000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 2.158.500 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois
11. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société PH Finances (ci-contre le "Bénéficiaire") (25 ^e résolution de l'AGM)	1.000.000 € (montant maximum à souscrire par le Bénéficiaire) 431.700 € (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire par le Bénéficiaire)	18 mois
12. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce (26 ^e résolution de l'AGM) et délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre (27 ^e résolution de l'AGM)	le nombre total cumulé des actions résultant de l'attribution des actions gratuites est limité à 10 % du capital de la Société	26 mois

(1) En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

(2) Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital immédiates ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées, ne pourra être supérieur à 50 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (26^e résolution de l'AGM)

3) Le montant nominal total maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, avec ou sans droit préférentiel, qui pourraient être décidées ne pourra être supérieur à 1 000 000 000 € (26^e résolution de l'AGM).

5.3.2. Rapport sur l'utilisation des délégations de compétence

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après "l'AGM")	Utilisation
1 Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (13^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 70 millions d'euros.	Il n'a pas été usage de cette délégation de compétences
2 - Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales, avec maintien du droit préférentiel de souscription (14^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (20^e Résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2016 (ci-après "l'AGM")	Utilisation
3 Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société et/ou de ses filiales (15^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (20^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre visée à l'article L411-2,II du Code monétaire et financier (16^e résolution de l'AGM), dans la limite de 20% du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale sous réserve en outre du respect de la limite de 20% du capital (20^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis, dans la limite de 20 % du capital social.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
5. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société, en rémunération d'apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital (17^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve et dans la limite de 10 % du capital social.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
6. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation de capital social, sans droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à d'autres titres de capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en cas d'offre publique d'échange mise en œuvre par la société (18^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (19^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 50 millions d'euros pour les augmentations de capital et 100 millions d'euros pour les titres de créances émis.	<i>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences</i>
7. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de certains des actionnaires parties au pacte d'actionnaires publié à l'AMF le 11 juin 2007 , soit les sociétés MM.PUCCINI et GEST (ci-contre et ci-dessous les "Bénéficiaires") (21^e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 5 millions d'euros (maximum à souscrire par chacun des Bénéficiaires) 4 317 000 euros (montant nominal total maximum des augmentations de capital à souscrire par les 2 Bénéficiaires)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de (i) 112 044 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société MM PUCCINI (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 1 612 313,16 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 3 999 970,80 €) et de (ii) 56 022 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société GEST (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 806.156,58 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 1 999 985,40 €). Le Conseil précité a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société MM PUCCINI de 112.044 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 3 999 970,80 € et par la société GEST de 56

	022 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 1 999 985,40 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions et la réalisation définitive des augmentations de capital en découlant.
8 Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société KANOBA (ci-contre le "Bénéficiaire") (22e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 10 millions d'euros maximum 4 317 000 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 280.112 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société KANOBA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 4 030 811,68 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 9 999 998,40 €) et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société KANOBA de 280 112 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 9 999 998, 40 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.
9 Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société FEDORA (ci-contre le "Bénéficiaire") (23e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 5 millions d'euros maximum 2 158 500 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 140 056 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société FEDORA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 2 015 405,84 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 4 999 999,20 €) et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société FEDORA de 140 056 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 4 999 999, 20 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.
10 Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société SERIMNIR SA (ci-contre le "Bénéficiaire") (24e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 5 millions d'euros maximum 2 158 500 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 84 033 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société SERIMNIR SA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 1 209 234,87 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 2 999 978,10 €) et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société SERIMNIR SA de 84 033 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 2 999 978, 10 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.

11 Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de décider de l'émission d'actions nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la société PH FINANCES SA (ci-contre le "Bénéficiaire") (25e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 1 million d'euros maximum 431 700 euros (montant nominal total maximum de l'augmentation de capital à souscrire)	En vertu de la délégation de compétences qui lui a été consentie, le Conseil d'administration du 17 juin 2016, après avoir fixé les modalités définitives de l'augmentation de capital, a décidé de procéder à l'émission de 14 005 actions nouvelles de 14,39 € de valeur nominale au prix unitaire de 35,70 € au profit de la société PH FINANCES SA (représentant un montant nominal d'augmentation de capital de 201 531,95 € et un montant total à souscrire (prime incluse) de 499 978,50 € et a subdélégué sa compétence au Président du Conseil d'administration. . Ce dernier, usant de cette subdélégation, a constaté (i), en date du 21 juin 2016, la souscription par la société PH FINANCES SA de 14 005 actions nouvelles pour un montant total (prime incluse) de 499 978,50 € (ii), en date du 22 juin 2016, la libération intégrale desdites actions par le Bénéficiaire et la réalisation définitive de l'augmentation de capital en découlant.
12 Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce (26e résolution de l'AGM) et délégation de pouvoirs consentie au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre (27e résolution de l'AGM) Durée de la délégation : 26 mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : dans la limite de 10 % du capital social au oment de leur attribution.	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences

5.3.3. *Rapport complémentaire du Conseil d'administration aux actionnaires (article R.225-116 du Code de commerce)*

Le rapport complémentaire du Conseil d'administration aux actionnaires, établi (en prescription de l'article R. 225-116 du Code de commerce) en date des 17, 21 et 22 juin 2016, relatif aux délégations de compétences consenties au Conseil par l'Assemblée du 11 mai 2016 pour procéder à des Augmentations de Capital Réservées, a été mis immédiatement à la disposition des actionnaires, au siège social. Il est disponible en ligne sur le site internet de la Société : www.fonciere-inea.com (onglet Informations réglementées/Autres) avec le rapport des Commissaires aux comptes y attaché établi en conformité avec les dispositions dudit article, lequel répond également à l'exigence de l'article L. 225-135 (1^{er} alinéa) du Code de commerce. Il y est fait renvoi exprès pour toutes informations.

5.4. Rachat d'actions

5.4.1. *Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions*

Il sera proposé aux actionnaires de renouveler l'autorisation à consentir au Conseil d'administration (en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce) afin que la Société puisse poursuivre sa politique de rachat d'actions propres en fonction de son programme et des opportunités susceptibles de se présenter (l'autorisation actuellement en cours ayant été donnée par l'Assemblée du 11 mai 2016 pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2017).

La dix-neuvième résolution (du texte des résolutions soumis à l'Assemblée) prévoit que le Conseil soit autorisé à racheter ses propres actions, à quelque moment que ce soit, dans la limite maximum de 10 % (calculé selon la réglementation en vigueur) du nombre total des actions composant le capital social (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation), à un prix unitaire maximum d'achat de 50 euros hors frais (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

5.4.2. Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2016

Les rachats ont été effectués dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 11 mai 2016.

Pour l'exercice 2016, le forfait annuel du contrat de liquidité géré par Rothschild & Cie Banque est identique à celui de l'année 2015 et se monte à 40 000 euros. Dans le cadre du programme de rachat d'actions (via ledit contrat de liquidité), 14 113 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune) ont été achetées à un cours moyen de 37,1064 euros et 16 948 titres ont été vendus à un cours moyen de 36,9586 euros. 24 645 actions à 38 euros étaient inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice 2016 (montant 936 510 euros).

5.5. Bilan annuel 2016 du contrat de liquidité

Au 31 décembre 2016 (après Bourse), les moyens ci-dessous figuraient dans le contrat de liquidité :

- 24 645 actions Foncière INEA ;
- 808 362 euros.

Le bilan semestriel du 30 juin 2016 dudit contrat faisait ressortir les moyens suivants :

- 33 910 actions Foncière INEA ;
- 469 224 euros.

5.6. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

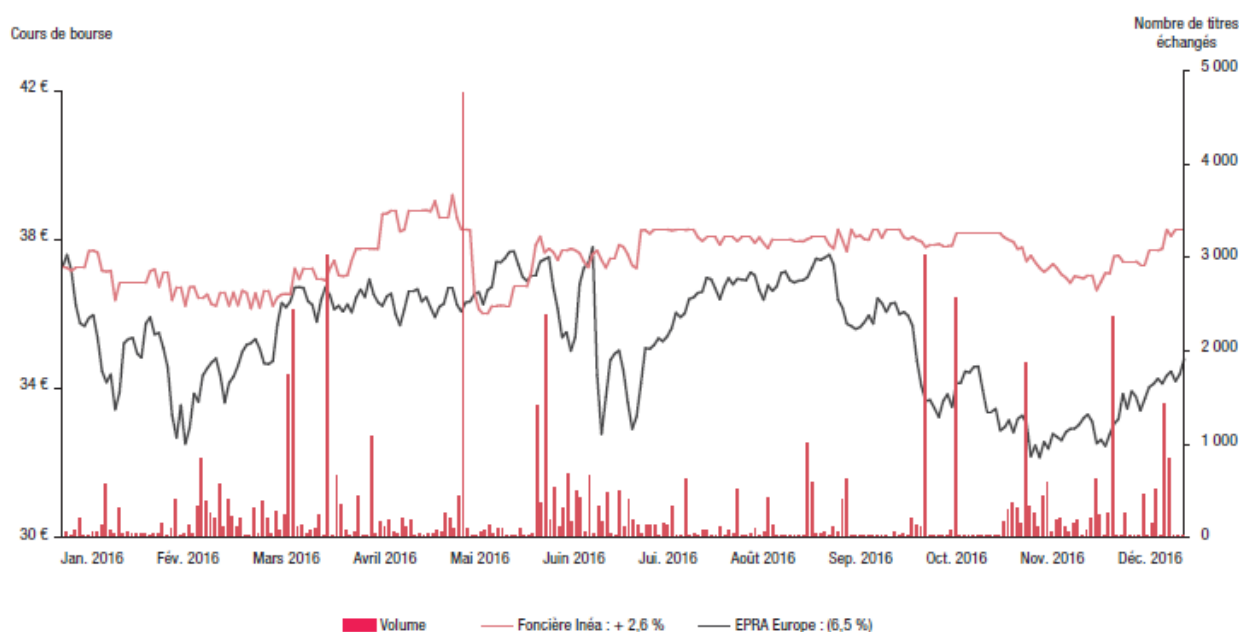
Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, il est rappelé ci-dessous les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, savoir :

- un droit de vote double, prévu par la loi et les statuts de Foncière INEA, est attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire, sachant que ce droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20 % des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'Assemblée générale du 11 mai 2016 a consenti au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2018) différentes délégations de compétence (dont certaines ont été utilisées – partiellement – à ce jour comme indiqué aux paragraphes 6.2.4.1. et 6.2.42 du Document de référence auxquels il est fait renvoi exprès si besoin est) lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce, pour un montant global maximum au nominal de 50 000 000 d'euros (100 000 000 d'euros pour le montant nominal des titres de créances émis), sauf 70 000 000 d'euros pour les augmentations de capital par incorporation de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- la même Assemblée du 11 mai 2016 a délégué sa compétence (et ses pouvoirs) au Conseil d'administration (pour une durée expirant en juillet 2018) à l'effet de procéder à des attributions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, soit d'actions gratuites existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle, soit d'actions gratuites à émettre par voie d'augmentation de capital, au profit de (i) membres du personnel salarié qu'il déterminera parmi le personnel salarié des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées au I de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et/ou (ii) de mandataires sociaux dirigeants qu'il déterminera parmi les mandataires sociaux dirigeants de la Société ou des sociétés qui lui sont liées – le nombre total cumulé des actions résultant de l'attribution des actions gratuites ne pouvant excéder 10 % du capital de la Société à la date de leur attribution par le Conseil d'administration ;
- l'emprunt obligataire émis par la Société le 26 juin 2013 pour un montant total de 30 300 000 euros à échéance du 26 juin 2019 comporte notamment un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle ;

- le Conseil d'administration a été autorisé par l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2016 (pour une durée expirant en novembre 2017) à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital pour un prix maximum d'achat de 50 euros hors frais;
- le contrat de prestations de services signé avec la société GEST ainsi que le contrat de conseil en investissement et en gestion d'actifs co-signé avec la société Bagan AM prévoient tous deux une indemnité à la charge de Foncière INEA dans les conditions visées au paragraphe 8.2 « contrats importants » page 172 et suiv. du Document de référence auquel il est fait renvoi exprès;
- les emprunts bancaires comportent des clauses contractuelles résolutoires en cas de changement de contrôle ;
- le pacte d'actionnaires du 16 décembre 2009 passé entre Foncière INEA et certains actionnaires de la société Foncière de Bagan (dans le cadre du co-investissement initial de Foncière de Bagan avec Foncière INEA) contient des clauses usuelles de droit de préemption, sortie conjointe, obligation de cession en cas de cession d'actions de cette société à un tiers non-actionnaire ;
- le pacte d'actionnaires signé à la date de l'admission des actions sur le marché Euronext de Nyse Euronext entre certains actionnaires de Foncière INEA (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous le n° 207C1080) inclut lui aussi des clauses usuelles de droit de préemption.

5.7. Informations boursières

L'action Foncière INEA s'est bien comportée au cours de l'exercice 2016 et clos à 38 euros, en hausse de 2,6 % sur l'année. Dividende réinvesti, cette performance est de 7,37 % sur l'exercice.



Source : Bloomberg.

6. **TABEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16
A. Situation financière en fin d'exercice					
1. Capital social	67 610	68 051	70 743	71 425	83 119
2. Nombre d'actions émises	4 698 419	4 729 022	4 916 106	4 963 516	5 776 175
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. Résultat global des opérations effectives					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	24 918	28 324	27 702	28 563	25 149
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	8 211	12 482	11 151	10 589	25 492
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	79	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	683	4 649	3 007	2 018	17 822
5. Montant des bénéfices distribués	5 873	7 207	7 374	8 190	10 397
C. Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	1,75	2,64	2,25	2,13	4,41
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,15	0,98	0,61	0,41	3,09
3. Dividende distribué à chaque action	1,25	1,52	1,5	1,65	1,80
D. Personnel (n.a)					
1. Nombre de salariés					
2. Montant de la masse salariale					
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvre sociale, etc.)					

II. **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 MAI 2017 AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

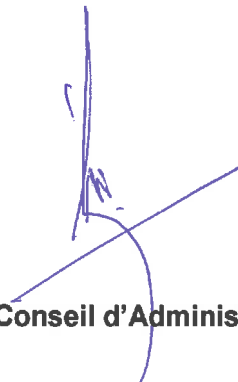
Chers Actionnaires,

Dans le cadre de ce rapport, nous vous proposerons (comme chaque année) de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 11 mai 2016 pour permettre à celui-ci le cas échéant de réduire le capital par annulation d'actions auto-détenues, dans les conditions de la 21e résolution.

Nous vous rappelons par ailleurs que les différentes délégations de compétence données par l'Assemblée générale du 11 mai 2016 pour une durée de 26 mois pour procéder à des levées de fonds au travers d'opérations d'augmentations de capital (en partie non utilisées à ce jour), expirent le 20 juillet 2018. Il n'y a pas lieu d'en proposer le renouvellement aux actionnaires -les montants autorisés par ladite assemblée et restant à être utilisés constituant une enveloppe suffisante pour faire face aux investissements.

Nous n'avons pas eu recours aux autorisations que vous avez données au Conseil pour attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre (avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires) au profit de membres du personnel salarié des sociétés qui sont liées à Foncière INEA (dans les conditions visées au I de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce) et/ou de mandataires sociaux dirigeants de la Société ou des sociétés qui lui sont liées. Ces autorisations (qui restent donc entières à ce jour) ont une durée de 26 mois qui prendra fin également le 20 juillet 2018. Le texte complet des résolutions soumises aux conditions de quorum et de majorité relevant d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires est mentionné page 162 et suiv. du Document de référence (exercice 2016). Nous vous y faisons renvoi exprès.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages.



Le Conseil d'Administration



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, Rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Foncière INEA S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016
Foncière INEA S.A.
7, rue du Fossé-Blanc - 92230 Gennevilliers



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit

63, Rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

Foncière INEA S.A.

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc - 92230 Gennevilliers
Capital social : €.83.119.158,25

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière INEA S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la

justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- la note 2.2.1 de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables précise que les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur.
Nos travaux ont consisté en particulier à vérifier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables, à revoir les hypothèses sur lesquelles reposent les estimations et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été comptabilisée par référence aux valeurs déterminées par les évaluateurs spécialisés indépendants au 31 décembre 2016 ;
- la note 2.2.10 de l'annexe indique que la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture est déterminée, à chaque arrêté, par des évaluateurs spécialisés indépendants.
Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous avons aussi vérifié que l'information fournie dans l'annexe est appropriée.

Comme indiqué dans la note 2.1.5 de l'annexe, ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

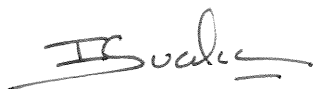
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense, le 29 mars 2017

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2017

KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit



Isabelle Goalec
Associée



Fabrice Bricker
Associé

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 83 119 158,25 euros
Siège social : 7, rue du Fossé Blanc – CS 20001 - 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre

ETATS FINANCIERS

CONSOLIDES EN NORMES IFRS

FONCIÈRE INEA

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANNUELS

AU 31 DECEMBRE 2016

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	4
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....	5
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....	6
ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS.....	7
NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	8
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS	8
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	12
2.1 PRINCIPES GENERAUX	12
2.2 REGLES ET METHODES APPLIQUEES PAR LE GROUPE	17
3. GESTION DES RISQUES	24
4. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	25
5. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT.....	25
6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	26
7. IMPOTS SUR LE RESULTAT	26
7.1 CHARGES D'IMPOT ET RAPPROCHEMENT AVEC L'IMPOT EFFECTIF.....	26
7.2 LE REGIME FISCAL DES SIIC.....	27
7.3 PRESENTATION DE L'IMPOT DE SORTIE	28
8. RESULTAT PAR ACTION	29
9. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	30
10. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES.....	34
11. ACTIFS FINANCIERS	37
11.1 AUTRES ACTIFS FINANCIERS.....	37
11.2 CLIENTS ET AUTRES CREANCES	37
11.3 ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	37
12. TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	38
13. CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'EMISSION	38
14. DETTES FINANCIERES	39
15. INSTRUMENTS FINANCIERS.....	41
16. IMPOTS DIFFERES.....	42
17. FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS	42
18. DIVIDENDES PAR ACTION	42
19. ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	43
19.1 ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE DES DETTES FINANCIERES.....	43
19.2 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES.....	43
19.3 SCI PA.....	43
19.4 SCI ALPHA.....	43
19.5 FLEX PARK	43
20. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	45
21. ÉVENEMENT POST CLOTURE	45

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Chiffres d'affaires	4	30 881	28 858
Charges locatives refacturées	5	(6 776)	(6 123)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(2 041)	(1 557)
Loyers nets		22 064	21 178
Autres produits		125	237
Frais de fonctionnement	5	(5 379)	(4 972)
EBITDA		16 810	16 443
Dotation aux amortissements hors immeubles		(8)	(8)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		1 588	1 938
EBIT		18 390	18 373
Résultat des cessions d'actifs	9	183	(245)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		18 573	18 128
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	9	(3 228)	(3 399)
Résultat opérationnel net		15 345	14 729
Produits financiers	6	266	284
Charges financières	6	(5 537)	(6 944)
Résultat avant impôt		10 074	8 069
Impôt sur les résultats	7	(59)	0
RESULTAT NET		10 015	8 069
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	1,86	1,64
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	1,86	1,64

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

(2) Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 9,37 % entre le 31 décembre 2016 (5 373 965 actions) et le 31 décembre 2015 (4 913 565 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de la période		10 015	8 069
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)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		(191)	1 230
- Couverture de flux de trésorerie		(191)	1 230
dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		(191)	1 230
RESULTAT GLOBAL TOTAL		9 824	9 299

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

31 décembre 2016

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	9	25	31
Immeubles de placement	9	423 774	404 671
Participations dans des entreprises associées	10	19 097	18 176
Autres actifs financiers	11.1	12 033	12 660
Impôts différés actifs	16	1 999	2 058
Total actifs non courants		456 928	437 596
Clients et autres débiteurs	11.2	10 061	8 639
Créances d'impôt sur le résultat	11.2	0	79
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	6 866	3 359
Total actifs courants		16 927	12 077
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3		
TOTAL ACTIF		473 855	449 673

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres			
Capital social	13	82 765	71 030
Primes d'émission	13	78 285	68 076
Réserves		76 119	70 106
Résultat de l'exercice - part du groupe		10 015	8 069
Capitaux propres part du groupe		247 184	217 281
Participations ne donnant pas le contrôle			
CAPITAUX PROPRES		247 184	217 281
Passif			
Dettes financières	14	192 764	197 730
Total passifs non courants		192 764	197 730
Fournisseurs et autres créditeurs	17	14 059	12 932
Dettes d'impôts sur le résultat		0	0
Concours bancaires courants		3 644	2 902
Autres dettes financières	14	16 204	18 828
Total passifs courants		33 907	34 662
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL PASSIFS		226 671	232 392
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		473 855	449 673

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé		10 015	8 069
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		8	7
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		3 228	3 399
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		(180)	163
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(1 588)	(1 938)
- Dividendes (titres non consolidés)		(3)	(3)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		11 480	9 697
+ Coût de l'endettement financier net		5 271	6 661
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		59	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		16 810	16 358
- Impôt payé			(79)
- Intérêts payés		(4 564)	(6 556)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		(653)	432
+/-Autres variations liées à l'activité			
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		11 593	10 155
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	9		
-Acquisitions d'immeubles de placement	9	(32 356)	(23 501)
+ Cession d'immeuble de placement		10 475	820
+Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		794	660
Titres de placement nantis			
+Autres investissements financiers		626	57
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(20 461)	(21 964)
+ Augmentations de capital		24 499	
- Frais imputés sur la prime d'émission		(538)	(8)
-Achats et reventes d'actions propres		152	(973)
-Résultat sur actions propres		(49)	(4)
-Remboursements d'emprunts	14	(30 650)	(68 670)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(3 987)	(5 726)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+Augmentation des dettes financières	14	22 205	82 670
Flux de trésorerie des activités de financement		11 632	7 289
Variation nette de trésorerie		2 764	(4 519)
Trésorerie à l'ouverture		457	4 976
Trésorerie à la clôture		3 221	457

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

31 décembre 2016

(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 2015	70 698	72 206	69 491	(3 101)	5 432	214 728	(1)	214 727
Variations de capital	682	967				1 649		1 649
Opérations sur titres auto-détenus	(350)	(624)				(974)		(974)
Variation des Swaps Foncière Inea				1 125		1 125		1 125
Variation des swaps des SCI dans l'OPCI				106		106		106
Affectation du résultat 2014			5 432		(5 432)	0		0
Distribution de dividendes		(4 470)	(2 904)			(7 374)		(7 374)
Reclassement des dividendes s/actions propres			1			1		1
Correction AN résultat des SCI						0		0
Résultat Net					8 069	8 069	0	8 069
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(7)				(7)		(7)
Autres variations		3	(43)			(40)	(1)	(41)
Total au 31 décembre 2015	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 auto-détenus	41	62				103		103
Variation des Swaps Foncière Inea				24		24		24
Variation des Swaps Flex Park				(343)		(343)		(343)
Variation des swaps 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 intra-groupe						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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 décembre 2016

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 83 119 158,25 euros. Ses 5 776 175 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Depuis l'assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA FONCIERE INEA est administrée par un conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président Directeur Général.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §9 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- Réception, le 29 avril 2016, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (35), d'un montant de 12 670 k€, dont 633 k€ déjà comptabilisés en immobilisation en cours au 31 décembre 2015.
- Réception, le 28 juin 2016, par Foncière INEA, de l'immeuble de bureaux « Lille L'Union » situé rue des Métissage à Tourcoing (59), d'un montant de 6 718 k€.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 27 juillet 2016, par Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34), pour un montant de 7 230 k€.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 17 octobre 2016, par Foncière INEA pour un montant de 8 927 k€, portant sur l'immeuble de bureaux « Enora Park » situé à Pessac (33), dont la livraison est prévue au plus tard le 31 décembre 2017.
- Réception, le 23 décembre 2016, par Foncière INEA de l'immeuble de bureaux «Lille Gradins» situé à Villeneuve d'Ascq (59), pour un montant de 10 520 k€.

Cessions :

- Cession par Foncière INEA, en date du 29 janvier 2016, du lot n°8 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 k€.
- Cession par la SCI IDF Activité, en date du 29 janvier 2016 et du 10 juin 2016, de trois lots de l'immeuble de placement situé à Lisses, pour un montant de 554 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 17 mars 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Choisy, pour un montant de 38 k€.
- Cession par la SCI Bagan Sud Est, en date du 29 juin 2016, de l'immeuble de placement « Le Griffon » situé à Vitrolles, pour un montant de 905 k€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 1^{er} juillet 2016, du lot n° 404 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 203 k€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 13 juillet 2016, du lot n°6 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 213 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 27 juillet 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Choisy, pour un montant de 63 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 28 juillet 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Noisiel, pour un montant de 264 k€
- Cession par Foncière INEA, en date du 6 octobre 2016, des lots n°5 et n°6 de l'immeuble de bureaux « Baronnie B » situé rue Marc Donadille à Marseille (13), pour un montant de 630k€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 28 octobre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Châtelier » situé à Mérignac (33), pour un montant de 865 k€.
- Cession par la SNC Bagan, en date du 28 novembre 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Noisiel, pour un montant de 300 K€.
- Cession par Foncière INEA, en date du 21 décembre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Prisme » situé rue de Crucy et rue de la Fourré à Nantes (44), pour un montant de 9 170 k€.

Opérations en capital (cf. §13 – Capital social et prime d'émission) :

- Une augmentation de capital a eu lieu le 3 juin 2016 pour un montant de 4 151 k€ (126 387 actions nouvelles), dont 2 331 k€ de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions ;
- Une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au bénéfice d'actionnaires existants, a eu lieu le 22 juin 2016 pour un montant de 24 499 k€ (686 272 actions nouvelles émises) dont 14 624 k€ de prime d'émission.

Apport partiel d'actifs détenus par Foncière INEA à sa filiale FLEX PARK :

- Le 9 février 2016, Foncière INEA a apporté à sa filiale FLEX PARK – détenue à 100% - cinq actifs (St Denis, Sénart, St Jean d'Ilac, Staci 1 et Staci 4) d'une valeur globale de 63 730 k€, augmentée du montant des dépôts de garantie pour 800 k€ et des charges à répartir pour 328k€. La valeur de l'actif apporté s'élève à 64 530 k€ hors charges à répartir ;
- Les dettes attachées aux actifs ainsi que les couvertures de taux ont également été apportées à FLEX PARK pour des montants respectifs de 30 782 k€ et de 253 k€;
- Le capital social de FLEX PARK est ainsi passé de 50 k€ au 1^{er} janvier 2016 à 27 598 k€ le 9 février 2016 ;
- Cet apport partiel n'a pas d'impact sur les comptes consolidés de Foncière INEA.

Autres opérations de financement (cf. §14– Dettes financières) :

Souscriptions :

- Souscription d'un emprunt en date du 29 avril 2016 pour un montant de 7 600 k€ à échéance de 10 ans, destiné à financer l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (35). Un premier tirage de 494 k€ a été effectué le 29 avril 2016, le solde ayant été débloqué le 23 décembre 2016.
- Souscription d'un emprunt en date du 27 juillet 2016, pour un montant de 5 284 k€ destinés au financement de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2017. Cet emprunt n'a pas fait l'objet d'un tirage au 31 décembre 2016.
- Tirage de la Tranche 2 de l'emprunt Toulouse Hills pour un montant de 6 443 k€, par tranches successives, le 1^{er} avril 2016 pour 463 k€, le 9 septembre 2016 pour 1 475 k€ puis le 31 octobre 2016 pour le solde.
- Souscription le 29 novembre 2016 d'un emprunt corporate, de 60.000 k€, tiré à hauteur de 5 000 k€ au 31 décembre 2016.

Remboursements :

- Remboursement le 24 juin 2016 de la ligne de crédit LCL corporate d'un montant total de 5 000 k€.
- Remboursement le 22 septembre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Montpellier Pérols » pour un montant de 4 291 k€.
- Remboursement le 28 octobre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Mérignac le Chatelier » pour un montant de 243 k€.
- Remboursement le 21 décembre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Le Prisme », pour un montant de 2 328 k€.
- En date du 22 décembre 2016, levée d'option réalisée par la SCI ALPHA concernant le solde du contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble d'activité situé 137 rue Milliez à Champigny sur Marne (94), pour un montant de 888 k€.

Périmètre de consolidation :

Pas d'évolution sur l'exercice.

Les principales opérations figurant à l'actif au 31 décembre 2016 sont les suivantes :

Immeuble	Typologie (Bureaux ou Activité)
Montpellier Pérols (A – B)	Bureaux
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	Bureaux
Orléans - Sogeprom	Bureaux
Marseille - Les Baronnies	Bureaux
Toulouse Bruguières - Adamantis	Bureaux
Villiers - Jardins Brabois	Bureaux
Entzheim - Santos Dumont	Bureaux
Champigny SCI ALPHA 137 M	Activité
Champigny CBI 200 M	Activité
Champigny CBI 220 M	Activité
Meaux Parc des Platanes	Activité
Dijon-ZAC Valmy AB-C-E	Bureaux
Saint Etienne / Ilot Grüner	Bureaux
Metz - Harmony Parc	Bureaux
Reims – Eureka 1-2-3	Bureaux
Wittelsheim - ZAC Joseph Else	Activité
Maxéville -Parc Zénith	Bureaux
Lille - Château Blanc H-I	Bureaux
Lille – Eurasanté A-C	Bureaux
Villiers – Brabois A	Bureaux
SPB Le Havre	Bureaux
St Ouen Staci 1 et 4	Activité
St Jean d'Illac	Activité
St Denis	Activité
Rennes Val d'Orson	Activité
Mérignac ESG	Activité
Crèche Plateau des Signes	Activité
Tours – Centrale gare	Bureaux
Nantes Cambridge	Bureaux
MAN Avrillé	Activité
Strasbourg Durance	Bureaux
Nantes Célestin (bât A et B)	Bureaux
Niederhausbergen A	Activité
Niederhausbergen B	Bureaux
Montpellier Mistral	Bureaux
Sénart – Lieusaint 1 et 2	Activité
Sophia Clara	Bureaux
Man Woippy	Activité
Reims Le Roosevelt	Bureaux
Metz Pacifica	Bureaux
Lyon Sunway	Bureaux
Aix en Provence L'Ensoleillée	Bureaux
Aix en Provence Ste Victoire	Bureaux
Lyon Techlid	Bureaux
Bordeaux Signal	Bureaux
Lyon Saint Priest	Bureaux
Marseille Docks Libres	Bureaux
Toulouse Hills Plaza	Bureaux
Rennes Courrouze	Bureaux
Montpellier Odysseum	Bureaux
Enora Park	Bureaux
Lille L'Union	Bureaux
Lille Gradins	Bureaux

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 2016 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

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 2016 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- Amendement à IAS 40

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 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 7 février 2017**.

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.

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

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. 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-déc-16		31-déc-15	
		Méthode de consolidati	% détention	Méthode de consolidati	% 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%
SAS BAGAN IMMO RÉGION	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85%	MEQ	32,85%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	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%

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

2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

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.

Décision concernant la CVAE

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne taxe professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Foncière INEA a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Foncière INEA considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions sont donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

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

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

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

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

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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

- **Juste valeur selon IFRS 13**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ensemble du parc immobilier de Foncière INEA a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2016, à l'exception des immeubles « Montpellier Odysseum » et « Enora Park » en cours de construction.

Au 31 décembre 2016, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Crédit Foncier Expertise.

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 vue des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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 5,37 % et 8,74 %.
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,84%. Il est en moyenne de 6,80% sur le périmètre bureaux et de 6,97% 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 73 points de base. Elle est de 100 points de base pour une variation des valeurs de 1%.

Les montants des en-cours immobilisés au 31 décembre 2016 correspondent aux versements effectués dans le cadre de la signature de promesses de vente (yc VEFA). Il s'agit des seuls immeubles non expertisés en date de clôture.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement, y compris celles liées aux cessions, sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

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

2.2.3 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. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à 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 après autorisation du conseil d'administration 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 23R (Cf. 2.2.10. ci-dessous).

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

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

2.2.9 Coûts d'emprunts

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

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.

A 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.

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).

Trois de ces crédits-bails immobiliers ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipé, l'un en 2009, puis l'autre au cours du premier semestre 2010 et le dernier en décembre 2016.

2.2.12 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

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

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

2.2.13 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 2016. Aucun effet lié à la révision du taux d'impôt en France n'a été considéré compte tenu de l'horizon prévu de retournement des bases d'impôts différés actifs tel qu'envisagé à ce jour.

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

Impôt de sortie

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

Tableau de résultat global

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

2.2.14 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.

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.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2016.

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 3 222 K€ au 31 décembre 2016 (contre 457 K€ au 31 décembre 2015) conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

Les prêts bancaires sont garantis par inscription d'hypothèques ou privilèges de prêteurs de deniers.

• Risque de taux d'intérêt

Le Groupe finance ses acquisitions en recourant à un endettement à taux fixe ou variable. Lorsqu'un emprunt est conclu à taux variable, un contrat de couverture (Swap ou Cap) est généralement mis en place pour couvrir le risque de remontée des taux d'intérêt.

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 swap s'établit à 2,21 %.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 5,2 ans pour les emprunts à taux fixe et 5,8 ans pour les emprunts à taux variable.

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 30 881 k€ au 31 décembre 2016.

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>	31/12/2016	31/12/2015
Moins d' 1 an	23 664	21 431
De 1 à 5 ans	47 147	37 290
Plus de 5 ans	6 577	4 310
Paielements minimaux	77 388	63 031

5. Charges locatives et frais de fonctionnement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/16	31/12/15
Charges locatives refacturées	(6 776)	(6 123)
Charges non refacturées	(2 041)	(1 557)
Frais de fonctionnement	(5 379)	(4 972)
dont frais généraux	(702)	(702)
dont honoraires de gestion (Gest)	(3 203)	(2 672)
dont honoraires juridiques et comptables	(637)	(624)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(281)	(287)
dont honoraires divers de gestion	(136)	(459)
dont frais bancaires	(42)	(43)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(298)	(105)
dont jetons de présence	(80)	(80)
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(14 234)	(12 652)

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

6. Charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Rémunération des placements	266	284
Sous-total	266	284
Part inefficace sur instruments de couverture	3	(4)
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	3	(27)
Intérêts sur emprunts bancaires	(5 543)	(6 913)
Sous-total	(5 537)	(6 944)
Total	(5 271)	(6 660)

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 un produit de 3 K€ qui a été comptabilisé 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.

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>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat avant impôt	10 074	8 069
Impôt théorique calculé au taux légal	(3 358)	(2 690)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de carry back		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	3 299	3 012
Actif d'impôt non activé		(322)
IMPOT EFFECTIF	(59)	0

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Impôts courants	0	0
Impôt différés	(59)	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
CHARGES OU PRODUITS D'IS EN COMPTE DE RESULTAT ⁽¹⁾	(59)	0

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

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

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

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

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

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95% des résultats issus des activités de location, 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 exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

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

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

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

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

8. Résultat par action

Résultat de base

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	10 015	8 069
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 373 965	4 913 565
Résultat de base par action (en € / action)	1,86	1,64

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>	31/12/2016	31/12/2015
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	10 015	8 069
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	10 015	8 069
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	5 373 965	4 913 565
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	5 373 965	4 913 565
Résultat dilué par action (en €/action)	1,86	1,64

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2016 :

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/16 (Juste valeur) (1)	71 464	331 851	1 356	404 671	156
A 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
A la clôture 31 décembre 16 - (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 ^r	(3 228)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2016 (-) (4)		(906)		(906)	
Cumul amortissements au 01/01/16					(124)
Dotations (5)					(6)
Reprise/diminutions(5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(130)
A la clôture au 31/12/2016					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	75 562	345 574	2 638	423 774	26

En ce qui concerne les acquisitions :

- ✓ Réception de l'immeuble de bureaux « Rennes Courrouze » situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (35), d'un montant de 12 670 k€, dont 633 k€ déjà comptabilisés en immobilisation en cours au 31 décembre 2015.
- ✓ Réception de l'immeuble de bureaux « Lille Gradins » situé à Villeneuve d'Ascq (59), pour un montant de 10 520 k€.
- ✓ Réception de l'immeuble de bureaux « Lille L'Union » situé rue des Métissage à Tourcoing (59), d'un montant de 6 718 k€.
- ✓ Vente en l'état futur d'achèvement, le 27 juillet 2016, par Foncière INEA portant sur l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34), pour un montant de 7 230 k€.
- ✓ Vente en l'état futur d'achèvement, le 17 octobre 2016, par Foncière INEA pour un montant de 8 927 k€, portant sur l'immeuble de bureaux « Enora Park » situé à Pessac (33), dont la livraison est prévue au plus tard le 31 décembre 2017.

Foncière INEA**États financiers consolidés au 31 décembre 2016**

En ce qui concerne les cessions :

- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 21 décembre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Prisme » situé rue de Crucy n° et rue de la Fourré n° à Nantes (44), pour un montant de 9 170 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 28 octobre 2016, de l'immeuble de bureaux « Le Châtelier » situé à Mérignac (33), pour un montant de 865 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 6 octobre 2016, des lots n°5 et n°6 de l'immeuble de bureaux « Baronnies B » situé rue Marc Donadille à Marseille (13), pour un montant de 630 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 13 juillet 2016, du lot n°6 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 213 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 1er juillet 2016, du lot n° 404 de l'immeuble de bureaux « Eurasanté C » situé avenue Eugène Avinée à Loos (59), pour un montant de 203 k€.
- ✓ Cession par Foncière INEA, en date du 29 janvier 2016, du lot n°8 de l'immeuble d'activité « Les Platanes » situé rue Louis Fournier à Meaux (77), pour un montant de 200 k€.

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 2015.

Au 31 décembre 2015 :

	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Au 01/01/15 (Juste valeur) (1)	65 719	310 852	2 537	379 108	38
A l'ouverture (valeurs brutes)	65 742	289 607	1 359	356 708	155
Virement interne(2)					
Augmentations (2)	5 957	23 990	1 356	31 303	1
Diminutions (2)	(212)	(771)	(1 359)	(2 342)	0
A la clôture 31 décembre 15 - (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		4 006		4 006	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(7 054)		(7 054)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		1 178	(1 178)	(0)	
JV sur les nouveaux immeubles de placements		(241)		(241)	
Variation de JV au 31 décembre 2015 (3)		(2 111)	(1 178)	(3 289)	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2015 (-) (4)		(110)		(110)	
Cumul amortissements au 01/01/15					(117)
Dotations (5)					(8)
Reprise/diminutions(5)					
Cumul Amortissements à la clôture					(124)
A la clôture au 31/12/2015					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	71 464	331 851	1 356	404 671	31

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

(En milliers d'€)	31/12/2016	31/12/2015
Expertises BNP	237 320	286 640
Expertises DTZ	0	55 220
Expertises CFF	181 350	58 120
Total Valeurs d'expertises à la clôture	418 670	399 980
Actifs non livrés		
> Vefa - Montpellier Odysseum	2 034	723
> Vefa - Enora Park	446	0
> Vefa - Rennes Courrouze	0	633
Total	2 480	1 356
> Travaux locataires immobilisés	2 625	3 335
Valeur des immeubles de placement au bilan	423 775	404 671

Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	31/12/2016	31/12/2015
Expertise	328 660	309 790
Actifs non livrés	2 480	1 356
Travaux locataires immobilisés	2 625	3 335
Total Bureau	333 765	314 481
Expertise	90 010	90 190
Actifs non livrés	0	0
Travaux locataires immobilisés	0	0
Total Activité	90 010	90 190
Valeur des Immeubles de placement au bilan	423 775	404 671

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
1er janvier 2015	379 107	40 359	419 466
Variation des valeurs brutes	28 963	1 004	29 967
Variation de la juste valeur	(3 289)	281	(3 008)
Variation de la juste valeur des actifs cédés	(110)	(33)	(143)
TOTAL AU 31 décembre 2015	404 671	41 611	446 282
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

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 2015, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à 183 k€.

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.

A compter du 31 décembre 2016 et afin de se conformer à la pratique de place, la variation de valeur sur l'exercice est directement comptabilisé 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	31/12/2016	31/12/2015
Prix de cession	11 284		11 284	820
Juste valeur des immeubles cédés	(10 294)		(10 294)	(1 094)
Frais de cession	(807)		(807)	(81)
Sous total	183		183	(355)
Reclassement de la variation de la juste valeur des immeubles cédés			0	110
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	183		183	(245)

10. Participations dans les entreprises associées

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015
Au 1er janvier	18 176	16 833
SCI Toulouse Parc du Canal	(116)	45
SCI Toulouse Capitouls	408	198
SCI Lyon Bron	(24)	(44)
SCI Ile de France Activité	(64)	418
SCI Ile de France Bureaux	13	(11)
SCI Ile de France Paris	31	28
SCI Ile de France Sud Est	44	146
SCI Villebon	63	(2)
SCI Limoges	108	134
SCI Lyon Stella	357	373
SCI Marseille	664	283
SCI Nantes	33	273
SCI Lyon	129	142
SCI Orléans	65	95
SNC Bagan	67	(40)
SCI Coudrec	21	23
SAS Bagan Immo Régions	(878)	(717)
Solde au terme de l'exercice	19 097	18 176

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 2016 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique « Résultat des sociétés mises 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 1 588 k€."

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

Au 31 décembre 2016, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 19 097 k€, contre 18 176 k€ au 31 décembre 2015. L'augmentation s'explique principalement par les résultats de l'exercice des SCI diminués de la distribution d'un acompte sur dividende de l'OPCI.

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

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	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

2015

(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	4 460	13 635	13 415	7 560	6 705	11 745	17 755	20 405	6 468		
Autres actifs financiers	4		4								
Actifs non courants	4 464	13 635	13 419	7 560	6 705	11 745	17 755	20 405	6 468		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 475	1 697	555	529	234	185	742	83	453		
Actifs courants	1 632	1 953	850	551	293	279	865	145	506		
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	2 593	9 222	8 564	5 320	4 010	5 399	8 295	12 766	4 043		
Total passifs non courants	2 593	9 222	8 564	5 320	4 010	5 399	8 295	12 766	4 043		
Dettes financières courantes	0	280	461	211	220	345	517	678	237		
Autres dettes courantes	89	396	215	75	104	225	544	197	103		
Total passifs courants	89	677	676	286	324	570	1 061	875	340		
Actif net	3 414	5 689	5 029	2 505	2 665	6 056	9 265	6 909	2 591		
Participation dans des entreprises associées	1 121	1 869	1 652	823	875	1 989	3 043	2 270	851	3 683	18 176
Chiffre d'affaires	471	1 214	1 680	591	749	976	1 694	1 885	664		
Résultat financier	- 53	- 181	- 247	- 145	- 96	- 160	- 236	- 347	- 98		
Résultat net IFRS	111	733	1 569	34	633	1 244	790	1 255	663		
Eléments du résultat global		- 15	41	39	3	47	71	57	9		
Résultat global	111	718	1 610	73	636	1 291	861	1 313	671		
Résultat des société mis en équivalence	36	241	515	11	208	409	260	412	218	- 372	1 938
Eléments du résultat global des société mis en équivalence		- 5	14	13	1	15	23	19	3	23	106

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Créances rattachées aux participations	11 786	12 413
Autres actifs financiers	247	247
Total	12 033	12 660

La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances effectuées, par Foncière INEA, aux SCI mises en équivalence pour 627 k€

11.2 Clients et autres créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients	1 022	1 360
Produits à recevoir	54	208
Fournisseurs débiteurs	896	912
gérance	1 601	686
Charges constatées d'avance	3 376	4 161
Autres créances d'exploitation	1 089	1 182
Créances sur l'Etat - TVA	2 023	129
Sous-total clients et autres débiteurs	10 061	8 639
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS	-	79
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat	-	79
Total	10 061	8 716

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 2016, la dépréciation du poste client était de 270 k€. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 238 k€ a été constatée au 31 décembre 2016. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 152 k€ portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 357 k€ au 31 décembre 2016.

11.3 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2016, il n'existe aucun actif non courant destiné à être cédé.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Valeurs mobilières de placement	1 011	910
Disponibilités	5 855	2 449
Autres		
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	6 866	3 359

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>	31/12/2016	31/12/2015
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	6 866	3 359
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(3 644)	(2 902)
Variation de juste valeur		
Trésorerie nette	3 222	457

13. Capital social et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Capital social en valeur nominale	83 120	71 424
- actions propres	(355)	(394)
Capital social	82 765	71 030
Prime d'émission	78 285	68 076
Capitaux propres		
avant réserves et résultats non distribués	161 050	139 106
Nombre d'actions (hors actions propres)	5 751 530	4 936 036
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	5 373 965	4 913 565

Au 31 décembre 2016, toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 24 645 au 31 décembre 2016 (27 480 actions au 31 décembre 2015), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 5 776 175 dont 812 659 actions nouvelles.

Deux augmentations de capital ont été réalisées au cours de l'exercice :

- Le 3 juin 2016 pour un montant de 4 151 k€ (126 387 actions nouvelles), dont 2 331 k€ de prime d'émission, suite au paiement partiel du dividende en actions ;
- Le 22 juin 2016 pour un montant de 24 499 k€ (686 272 actions nouvelles émises) dont 14 624 k€ de prime d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription

14. Dettes financières

(en milliers d'euros)	01/01/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2016
Emprunts	193 806	22 043 (a)	(11 235)	(16 204)	188 410
Dépôts reçus	3 924	917	(487)		4 354
Total dettes financières - non courant	197 730	22 960	(11 722)	(16 204)	192 764
Banques et Etablissements financiers	18 828	0	(18 828)	16 204	16 204
Associés	0				
Total dettes financières - courant	18 828	0	(18 828)	16 204	16 204
TOTAL DETTE FINANCIERES	216 558	22 960	(30 550) (b)	0	208 968

(a) dont souscriptions sur l'exercice :

- 7 600 k€ de tirage sur l'emprunt Rennes Courrouze, premier tirage le 29 avril 2016 pour 494 k€, puis tirage du solde le 23 décembre 2016.
- 6 443 k€ de tirage sur l'emprunt Toulouse Hills
- 5 000 k€ de tirage sur l'emprunt corporate du 29 novembre 2016
- 3 000 k€ de crédit BECM.

(b) dont remboursements sur l'exercice :

- 5 000 k€ sur le crédit corporate CA / BP.
- 5 000 k€ sur le crédit corporate LCL
- 3 825 k€ du crédit Montpellier (pour partie supérieure à 2 ans en 2015)
- 2 329 k€ du crédit Nantes le Prisme (pour partie supérieure à 2 ans en 2015)
- 243 k€ du crédit Mérignac le Chatelier (pour partie supérieur à 2 ans en 2015)

Covenant clauses au 31 décembre 2016 :

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	31.12.16
LTV	< 65%	43.7%
DSCR	> 1,2	1,3
ICR	> 2,0	4,4

Au 31 décembre 2016 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 100 574 K€ au 31 décembre 2016 (124 257 K€ au 31 décembre 2015).

Emprunts à plus d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Capital	192 763	197 730
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	13 446	16 052
Total	206 209	213 782

Emprunts à moins d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Capital	16 204	18 828
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 292	4 412
Total	20 496	23 240

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis entre 2005 et 2016 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 vingt swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces swaps couvrent un encours de 79 686 k€ au 31 décembre 2016 contre 92 543 k€ au 31 décembre 2015.

Ils sont inscrits dans les comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en produits pour un montant de 3,7 K€

Décomposition des emprunts courants non courants :

Au 31 décembre 2016, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 208 968 k€ (216 558 k€ en 2015).

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	52 181	25%	25%
Dettes à taux variable	150 056	72%	
dont couverte	79 686	53%	38%
dont non couverte	70 370	47%	
Intérêts courus	728	0%	
Dépôts	4 354	2%	
Swap	1 648	1%	
Dettes totales	208 968	100%	63%

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 189 542 k€ au 31 décembre 2016 contre 197 271 k€ au 31 décembre 2015.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2016 s'élève à 52 315 K€ contre 45 732 K€ au 31 décembre 2015.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2016 s'élève à 149 921 K€ contre 164 808 K€ au 31 décembre 2015.

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Entre 1 et 5 ans	126 718	109 481
Plus de 5 ans	66 046	88 249
Total dettes financières – non courant	192 764	197 730

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts contre le risque de taux à hauteur de 63%.

15. Instruments financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016		
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation
Actifs non courants	456 928	456 928	
Autres actifs financiers	456 928	456 928	Niveau 2
Actifs courants	16 927	16 927	
Actifs non courants destinés à être cédés	0	0	Niveau 2
Clients et autres débiteurs	10 061	10 061	Niveau 2
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 866	6 866	Niveau 2
Passifs non courants	192 764		
Dettes financières	192 764 ⁽¹⁾	(1)	Niveau 2
dont instruments de couverture de taux	1 682	1 682	Niveau 2
Passifs courants	33 907		
Fournisseurs et autres créditeurs	14 059	14 059	Niveau 2
Concours bancaires courants	3 644	3 644	Niveau 2
Autres dettes financières	16 204 ⁽¹⁾	(1)	Niveau 2

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 202 602 k€ au 31 décembre 2016 contre 206 013 k€ au 31 décembre 2015.

16. Impôts différés

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Au 1er janvier	2 058	2 058
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	(59)	
Impôt différé actif de l'exercice		
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
A la clôture	1 999	2 058

17. Fournisseurs et autres créditeurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs	2 973	3 456
Dettes fiscales et sociales	225	241
Autres dettes diverses	3 256	1 820
Produits constatés d'avance	-	81
Dettes sur immobilisations	7 605	7 334
Total	14 059	12 932

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Moins d'un an	14 059	12 932
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Crédeurs	14 059	12 932

18. Dividendes par action

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2014 au titre de l'exercice 2013 pour un montant de 7 206 k€ (moins la part de 48 k€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2015 au titre de l'exercice 2014 pour un montant de 7 374 k€ (moins la part de 0,75 k€ 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 k€ (moins la part de 45 k€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

<i>En Euros</i>	2016	2015	2014
Dividende net par action	1,65 €	1,50 €	1,50 €

19. Engagements hors bilan

19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 31/12/16	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés		
- Hypothèques	218 710	173 296
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 173 296 k€ au 31 décembre 2016 (165 179 k€ au 31 décembre 2015).

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

Signature d'une VEFA sur l'immeuble « Enora Park » situé à Pessac pour un montant de 8 900 K€ HT. A ce titre, un acompte a été versé pour un montant de 371 K€ HT.

Signature d'une VEFA sur l'immeuble « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier pour un montant de 7 200 K€ HT. A ce titre un acompte a été versé pour un montant de 1 694 K€ HT.

19.3 SCI PA

- Néant

19.4 SCI ALPHA

- Néant

19.5 FLEX PARK

- Néant

19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

<u>Sociétés</u>	<u>Actifs</u>	<u>Hypothèque En cours (k€)</u>	<u>Privilège de Prêteur de Deniers</u>	<u>Autres</u>
SCI Bagan Toulouse Parc du Canal	Toulouse Parc du Canal	-	-	-
SCI Bagan Toulouse Capitouls	Toulouse Delpech Capitouls	3 543	-	(A)
SCI Bagan Lyon Bron	Bron Chambonnet - Atrium C	1 542	-	
SCI Bagan Lyon Stella	Lyon - Stella	-	Oui	(A)
SCI Bagan Lyon	Champagne au Mont d'Or Corbas	-	Oui	(A)
SCI Bagan IDF Bureaux	Montigny le Bretonneux - Faraday	-	-	
	Mérignac	-	Oui	
SCI Bagan IDF Activité	Clichy - Passage des Chasses Corbeille Lisses-Cerisiers Emeranville - Beaubourg Coignières	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Villebon	Villebon - Baltique	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes - Sergent Traire	750	-	
SCI Bagan Marseille	Marseille - Gabes	-	Oui	(A)
SCI Bagan Nantes	Nantes-Millerand	-	Oui	(A)
	La Chapelle-sur-Erdre	-	Oui	
SCI Bagan Orléans	Saran - 69 Sary - Le Cadran Saran - 163 Sary Semoy - St Jean de Braye Olivet - Bergeresse	-	Oui	(A)
SCI Bagan Limoges	Genas Chassieu	-	Oui	(A) (D)
SCI Bagan Paris	Schiltigheim	-	Oui	(A) C (E)
SCI Couderc	Toulouse Couderc	-	-	-
SNC BAGAN	Choisy	-	-	-
	Noisiel	-	-	-

(A) Cession Dailly des loyers, des créances résultant des baux,

(B) Cession au profit du prêteur des indemnités à provenir des assurances relative aux immeubles,

(C) Cession Dailly de contrat de couverture de risque de taux,

(D) Engagement de non cession de parts de la SCI,

(E) Nantissement du compte de fonctionnement.

19.7 Engagements reçus

60 284 K€ d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2016 dont :

- 5 284 k€ lié au financement de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3ème trimestre 2017.
- 55 000 k€ lié à l'emprunt corporate, de 60 000 K€.

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 11 786 k€.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 3 203 k€ au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 684 k€ ont été refacturées à Flex Park et 3 k€ à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 73 k€ au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 79,5 k€, aucune autre rémunération n'est versée aux administrateurs et aux dirigeants au 31 décembre 2016.

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.

21. Événement post clôture

Néant

