

# 4

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

<b>4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>82</b>	<b>4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>86</b>
<b>4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE</b>	<b>83</b>	<b>4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>117</b>
Actif	83	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	117
Passif	83		
<b>4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</b>	<b>84</b>		
<b>4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>85</b>		

# 4

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

- les comptes consolidés 2014 figurent aux pages 71 à 128 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 129 et 130) du Document de référence de l'exercice 2014 déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2015, sous le numéro D. 15-0264 ;
- les comptes consolidés 2015 figurent aux pages 69 à 104 (et le rapport d'audit correspondant – en pages 104 et 105) du Document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2016, sous le numéro D. 16-0276.

### 4.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

(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).

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2016	31/12/2015
<b>Résultat global (en milliers d'euros)</b>			
<b>Résultat de la période</b>		<b>10 015</b>	<b>8 069</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		(191)	1 230
Couverture de flux de trésorerie		(191)	1 230
<i>dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat</i>			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>(191)</b>	<b>1 230</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>9 824</b>	<b>9 299</b>

## 4.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

### ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	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
<b>Total actifs non courants</b>		<b>456 928</b>	<b>437 596</b>
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
<b>Total actifs courants</b>		<b>16 927</b>	<b>12 077</b>
Actifs non courants destinés à être cédés	11.3		
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>473 855</b>	<b>449 673</b>

### PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2016	31/12/2015
<b>Capitaux propres</b>			
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
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>247 184</b>	<b>217 281</b>
Participations ne donnant pas le contrôle			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>247 184</b>	<b>217 281</b>
<b>Passif</b>			
Dettes financières	14	192 764	197 730
<b>Total passifs non courants</b>		<b>192 764</b>	<b>197 730</b>
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
<b>Total passifs courants</b>		<b>33 907</b>	<b>34 662</b>
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>226 671</b>	<b>232 392</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>473 855</b>	<b>449 673</b>

## 4

**COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016**  
**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS**
**4.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2016	31/12/2015
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>10 015</b>	<b>8 069</b>
+/- 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			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>11 480</b>	<b>9 697</b>
+ Coût de l'endettement financier net		5 271	6 661
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		59	0
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>16 810</b>	<b>16 358</b>
- 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			
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>11 593</b>	<b>10 155</b>
- 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
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>(20 461)</b>	<b>(21 964)</b>
+ 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
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>11 632</b>	<b>7 289</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>2 764</b>	<b>(4 519)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>457</b>	<b>4 976</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>3 221</b>	<b>457</b>

## 4.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	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
<b>Total au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	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 <i>Swaps</i> Foncière Inéa				1 125		1 125		1 125
Variation des <i>swaps</i> des SCI dans l'OPCI				106		106		106
<b>Affectation du résultat 2014</b>			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
<b>Résultat Net</b>					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)
<b>Total au 31 décembre 2015</b>	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 <i>Swaps</i> Foncière Inéa				24		24		24
Variation des <i>Swaps</i> Flex Park				(343)		(343)		(343)
Variation des <i>swaps</i> des SCI dans l'OPCI				128		128		128
<b>Affectation du résultat 2015</b>			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
<b>Résultat Net</b>					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
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>82 765</b>	<b>78 284</b>	<b>78 179</b>	<b>(2 061)</b>	<b>10 015</b>	<b>247 184</b>	<b>0</b>	<b>247 184</b>

## 4.5 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

---

<b>NOTE 1</b>	Présentation générale et faits marquants	87
<b>NOTE 2</b>	Principes et méthodes comptables	90
<b>NOTE 3</b>	Gestion des risques	98
<b>NOTE 4</b>	Produits des activités ordinaires	99
<b>NOTE 5</b>	Charges locatives et frais de fonctionnement	99
<b>NOTE 6</b>	Charges et produits financiers	100
<b>NOTE 7</b>	Impôts sur le résultat	100
<b>NOTE 8</b>	Résultat par action	102
<b>NOTE 9</b>	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	103
<b>NOTE 10</b>	Participations dans les entreprises associées	106
<b>NOTE 11</b>	Actifs financiers	109
<b>NOTE 12</b>	Trésorerie et équivalents de trésorerie	110
<b>NOTE 13</b>	Capital social et primes d'émission	110
<b>NOTE 14</b>	Dettes financières	111
<b>NOTE 15</b>	Instruments financiers	113
<b>NOTE 16</b>	Impôts différés	113
<b>NOTE 17</b>	Fournisseurs et autres créditeurs	114
<b>NOTE 18</b>	Dividendes par action	114
<b>NOTE 19</b>	Engagements hors bilan	115
<b>NOTE 20</b>	Information relative aux parties liées	117
<b>NOTE 21</b>	Événement post-clôture	117

## NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

La société mère et tête de groupe, Foncière INEA est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine).

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 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 Foncière INEA est administrée par un Conseil d'administration dont Monsieur Philippe Rosio est Président-Directeur général.

### Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

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

#### Acquisitions :

- Réception, 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 milliers d'euros, dont 633 milliers d'euros 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- Signature d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 17 octobre 2016, par Foncière INEA pour un montant de 8 927 milliers d'euros, 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 milliers d'euros.

#### 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 1<sup>er</sup> 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 630 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.

## Opérations en capital

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

- Une augmentation de capital a eu lieu le 3 juin 2016 pour un montant de 4 151 milliers d'euros (126 387 actions nouvelles), dont 2 331 milliers d'euros 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 milliers d'euros (686 272 actions nouvelles émises) dont 14 624 milliers d'euros 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 milliers d'euros, augmentée du montant des dépôts de garantie pour 800 milliers d'euros et des charges à répartir pour 328 milliers d'euros. La valeur de l'actif apporté s'élève à 64 530 milliers d'euros 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 milliers d'euros et de 253 milliers d'euros ;
- Le capital social de Flex Park est ainsi passé de 50 milliers d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 27 598 milliers d'euros le 9 février 2016 ;
- Cet apport partiel n'a pas d'impact sur les comptes consolidés de Foncière INEA.

## Autres opérations de financement

(cf. paragraphe 14 – Dettes financières) :

### Souscriptions :

- Souscription d'un emprunt en date du 29 avril 2016 pour un montant de 7 600 milliers d'euros 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 milliers d'euros 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 milliers d'euros destinés au financement de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3<sup>e</sup> 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 milliers d'euros, par tranches successives, le 1<sup>er</sup> avril 2016 pour 463 milliers d'euros, le 9 septembre 2016 pour 1 475 milliers d'euros puis le 31 octobre 2016 pour le solde.
- Souscription le 29 novembre 2016 d'un emprunt Corporate, de 60 000 milliers d'euros, tiré à hauteur de 5 000 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

### Remboursements :

- Remboursement le 24 juin 2016 de la ligne de crédit LCL Corporate d'un montant total de 5 000 milliers d'euros.
- Remboursement le 22 septembre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Montpellier Pérols » pour un montant de 4 291 milliers d'euros.
- Remboursement le 28 octobre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Mérignac le Chatelier », pour un montant de 243 milliers d'euros.
- Remboursement le 21 décembre 2016 du solde de l'emprunt associé à l'immeuble de bureaux « Le Prisme », pour un montant de 2 328 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.

## 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)
1. Montpellier Pérols (A – B)	Bureaux
2. Orléans – Semdo Droits de l'Homme	Bureaux
3. Orléans – Sogeprom	Bureaux
4. Marseille – Les Baronnies	Bureaux
5. Toulouse Bruguières – Adamantis	Bureaux
6. Villiers – Jardins Brabois	Bureaux
7. Entzheim – Santos Dumont	Bureaux
8. Champigny SCI ALPHA 137 M	Activité
9. Champigny CBI 200 M	Activité
10. Champigny CBI 220 M	Activité
11. Meaux Parc des Platanes	Activité
12. Dijon-ZAC Valmy AB-C-E	Bureaux
13. Saint Etienne/Ilot Grüner	Bureaux
14. Metz – Harmony Parc	Bureaux
15. Reims – Euréka 1-2-3	Bureaux
16. Wittelsheim – ZAC Joseph Else	Activité
17. Maxéville – Parc Zénith	Bureaux
18. Lille – Château Blanc H-I	Bureaux
19. Lille – Eurasanté A-C	Bureaux
20. Villiers – Brabois A	Bureaux
21. SPB Le Havre	Bureaux
22. St Ouen Staci 1 et 4	Activité
23. St Jean d'Ilac	Activité
24. St Denis	Activité
25. Rennes Val d'Orson	Activité
26. Mérignac ESG	Activité
27. Crèche Plateau des Signes	Activité
28. Tours – Centrale gare	Bureaux
29. Nantes Cambridge	Bureaux
30. MAN Avrillé	Activité
31. Strasbourg Durance	Bureaux
32. Nantes Célestin (bât A et B)	Bureaux
33. Niederhausbergen A	Activité
34. Niederhausbergen B	Bureaux
35. Montpellier Mistral	Bureaux
36. Sénart – Lieusaint 1 et 2	Activité
37. Sophia Clara	Bureaux
38. Man Woippy	Activité
39. Reims Le Roosevelt	Bureaux
40. Metz Pacifica	Bureaux
41. Lyon Sunway	Bureaux
42. Aix-en-Provence L'Ensoleillée	Bureaux
43. Aix-en-Provence Ste Victoire	Bureaux
44. Lyon Techlid	Bureaux
45. Bordeaux Signal	Bureaux

Immeuble	Typologie (Bureaux ou Activité)
46. Lyon Saint Priest	Bureaux
47. Marseille Docks Libres	Bureaux
48. Toulouse Hills Plaza	Bureaux
49. Rennes Courrouze	Bureaux
50. Montpellier Odyseum	Bureaux
51. Enora Park	Bureaux
52. Lille L'Union	Bureaux
53. Lille Gradins	Bureaux

## NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1 Principes généraux

#### 2.1.1 Base de préparation des états financiers

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

([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](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.

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

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

La valeur des *goodwills* est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

#### **Entreprises associées**

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %.

Les *goodwills* des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

#### **Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs**

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au prorata de leurs justes valeurs.

## LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE :

Sociétés	Siège social	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIÈRE INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	100 %	IG <sup>(1)</sup>	100 %
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	99 %	IG <sup>(1)</sup>	99 %
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	100 %	IG <sup>(1)</sup>	100 %
SAS FLEX PARK	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG <sup>(1)</sup>	100 %	IG <sup>(1)</sup>	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 CAPITOUIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF ACTIVITÉ	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SNC BAGAN	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI BAGAN ORLÉANS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %
SCI COUDERC	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32,85 %	MEQ	32,85 %

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

IG : Intégration globale.

MEQ : Mise en équivalence.

#### 2.1.4 Information sectorielle

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

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

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

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

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

### 2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement, mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'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 économique territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions :

- la cotisation foncière des entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne taxe professionnelle ;
- la cotisation sur la Valeur ajoutée des entreprises (CVAE), 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<sup>er</sup> janvier 2005.

**Détermination de la juste valeur des immeubles de placement**

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

**Juste valeur selon IFRS 13**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, Foncière INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 encours 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. À chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

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

### 2.2.6 Actifs destinés à être cédés

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente 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.

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

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

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

##### Les instruments de couverture de taux

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

##### 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<sup>er</sup> janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société Flex Park 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.

**NOTE 3 GESTION DES RISQUES**

---

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

**Risque de marché**

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

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

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

**Risque de crédit**

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

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

**Risque de liquidité**

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

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme.

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 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (contre 457 milliers d'euros 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.

## NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

### Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 30 881 milliers d'euros 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
<b>PAIEMENTS MINIMAUX</b>	<b>77 388</b>	<b>63 031</b>

## NOTE 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)
<i>dont frais généraux</i>	(702)	(702)
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	(3 203)	(2 672)
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	(637)	(624)
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	(281)	(287)
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	(136)	(459)
<i>dont frais bancaires</i>	(42)	(43)
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	(298)	(105)
<i>dont jetons de présence</i>	(80)	(80)
<b>TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>(14 234)</b>	<b>(12 652)</b>

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

## NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Rémunération des placements	266	284
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>266</b>	<b>284</b>
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)
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>(5 537)</b>	<b>(6 944)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(5 271)</b>	<b>(6 660)</b>

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 milliers d'euros 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.

## NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	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 <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	3 299	3 012
Actif d'impôt non activé		(322)
<b>Impôt effectif</b>	<b>(59)</b>	<b>0</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Impôts courants	0	0
Impôt différés	(59)	0
<b>Charges ou produits d'IS en compte de résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
<b>Charges ou produits d'IS en compte de résultat <sup>(1)</sup></b>	<b>(59)</b>	<b>0</b>

(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<sup>er</sup> janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA, la SCI ALPHA, la SCI Bagan 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.

## NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

### Résultat de base

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

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

**NOTE 9 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES  
ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Au 31 décembre 2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<b>Au 01/01/16 (Juste valeur) (1)</b>	<b>71 464</b>	<b>331 851</b>	<b>1 356</b>	<b>404 671</b>	<b>156</b>
<b>À l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>71 487</b>	<b>312 826</b>	<b>1 356</b>	<b>385 669</b>	<b>156</b>
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	5 986	25 357	1 915	33 258	0
Diminutions (2)	(1 888)	(7 500)	(633)	(10 021)	0
<b>À la clôture 31 décembre 16 – (valeurs brutes)</b>	<b>75 585</b>	<b>330 683</b>	<b>2 638</b>	<b>408 906</b>	<b>156</b>
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	
<b>Variation de JV au 31 décembre 2016 (3)</b>		<b>(3 228)</b>	<b>0</b>	<b>(3 228)</b>	
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)
<b>À la clôture au 31/12/2016 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)</b>	<b>75 562</b>	<b>345 574</b>	<b>2 638</b>	<b>423 774</b>	<b>26</b>

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 milliers d'euros, dont 633 milliers d'euros 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 milliers d'euros.
- Réception de l'immeuble de bureaux « Lille L'Union » situé rue des Métissage à Tourcoing (59), d'un montant de 6 718 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- Vente en l'état futur d'achèvement, le 17 octobre 2016, par Foncière INEA pour un montant de 8 927 milliers d'euros, portant sur l'immeuble de bureaux « Enora Park » situé à Pessac (33), dont la livraison est prévue au plus tard le 31 décembre 2017.

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 et rue de la Fourré à Nantes (44), pour un montant de 9 170 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- 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 630 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.
- Cession par Foncière INEA, en date du 1<sup>er</sup> 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 milliers d'euros.
- 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 milliers d'euros.

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.

## 4

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

## NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## Au 31 décembre 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<b>Au 01/01/15 (Juste valeur) (1)</b>	65 719	310 852	2 537	379 108	38
<b>À l'ouverture (valeurs brutes)</b>	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
<b>À la clôture 31 décembre 15 – (valeurs brutes)</b>	<b>71 487</b>	<b>312 826</b>	<b>1 356</b>	<b>385 669</b>	<b>156</b>
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)	
<b>Variation de JV au 31 décembre 2015 (3)</b>		<b>(2 111)</b>	<b>(1 178)</b>	<b>(3 289)</b>	
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)
<b>À la clôture au 31/12/2015 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5)</b>	<b>71 464</b>	<b>331 851</b>	<b>1 356</b>	<b>404 671</b>	<b>31</b>

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

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

## VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

<i>(en milliers d'euros)</i>	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
<b>Total Bureau</b>	<b>333 765</b>	<b>314 481</b>
Expertise	90 010	90 190
Actifs non livrés	0	0
Travaux locataires immobilisés	0	0
<b>Total Activité</b>	<b>90 010</b>	<b>90 190</b>
<b>Valeur des Immeubles de placement au bilan</b>	<b>423 775</b>	<b>404 671</b>



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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
<b>1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>379 107</b>	<b>40 359</b>	<b>419 466</b>
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)
<b>Total au 31 décembre 2015</b>	<b>404 671</b>	<b>41 611</b>	<b>446 282</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2016</b>	<b>404 671</b>	<b>41 611</b>	<b>446 282</b>
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)
<b>Total au 31 décembre 2016</b>	<b>423 774</b>	<b>40 581</b>	<b>464 355</b>

**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 milliers d'euros.

Jusqu'au 31 décembre 2015, la variation de valeur des immeubles de placement cédés était comptabilisée sur la ligne « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». Une information en annexe complétait l'impact sur le résultat de cession d'actifs.

À 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)
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>183</b>	<b>(355)</b>
Reclassement de la variation de la juste valeur des immeubles cédés			0	110
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>183</b>	<b>(245)</b>

## NOTE 10 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

## 10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

<i>(en milliers d'euros)</i>	2016	2015
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>18 176</b>	<b>16 833</b>
SCI Toulouse Parc du Canal	(116)	45
SCI Toulouse Capitouls	408	198
SCI Lyon Bron	(24)	(44)
SCI Île-de-France Activité	(64)	418
SCI Île-de-France Bureaux	13	(11)
SCI Île-de-France Paris	31	28
SCI Île-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 Couderc	21	23
SAS Bagan Immo Régions	(878)	(717)
<b>Solde au terme de l'exercice</b>	<b>19 097</b>	<b>18 176</b>

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation, détenue par Foncière INEA, de 32,85 % dans la SNC Bagan et les SCI via l'OPCI Bagan Immo Régions.

La variation de juste valeur au 31 décembre 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 milliers d'euros. »

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 milliers d'euros, contre 18 176 milliers d'euros 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 <i>(en milliers d'euros)</i>	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 %	
<i>Immeubles de placement</i>	3 960	14 690	12 225	7 485	6 605	12 220	18 995	19 300	6 535		
<i>Autres actifs financiers</i>	4		4								
Actifs non courants	3 964	14 690	12 229	7 485	6 605	12 220	18 995	19 300	6 535		
<i>Trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	768	804	481	388	270	132	487	479	418		
Actifs courants	922	1 170	744	401	312	176	526	527	461		
<i>Dettes financières non courantes dont JV des swaps</i>	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		
<i>Dettes financières courantes</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<i>Autres dettes courantes</i>	100	190	303	48	78	107	119	211	176		
Total passifs courants	100	190	303	48	78	107	119	211	176		
<b>Actif net</b>	<b>3 617</b>	<b>6 389</b>	<b>4 331</b>	<b>2 567</b>	<b>2 763</b>	<b>6 851</b>	<b>11 161</b>	<b>6 532</b>	<b>2 788</b>		
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		
<b>Résultat global</b>	<b>226</b>	<b>1 381</b>	<b>311</b>	<b>323</b>	<b>561</b>	<b>1 378</b>	<b>2 148</b>	<b>578</b>	<b>589</b>		
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		
<b>Actif net</b>	<b>3 414</b>	<b>5 689</b>	<b>5 029</b>	<b>2 505</b>	<b>2 665</b>	<b>6 056</b>	<b>9 265</b>	<b>6 909</b>	<b>2 591</b>		
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		
Éléments du résultat global		- 15	41	39	3	47	71	57	9		
<b>Résultat global</b>	<b>111</b>	<b>718</b>	<b>1 610</b>	<b>73</b>	<b>636</b>	<b>1 291</b>	<b>861</b>	<b>1 313</b>	<b>671</b>		
Résultat des sociétés mis en équivalence	36	241	515	11	208	409	260	412	218	- 372	1 938
Éléments du résultat global des sociétés mis en équivalence		- 5	14	13	1	15	23	19	3	23	106

## NOTE 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
<b>TOTAL</b>	<b>12 033</b>	<b>12 660</b>

La variation de ce poste provient, essentiellement de la diminution des avances effectuées, par Foncière INEA, aux SCI mises en équivalence pour 627 milliers d'euros.

### 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
Avances sur charges locatives et compte de gérance	1 601	686
Charges constatées d'avance	3 376	4 161
Autres créances d'exploitation	1 089	1 182
Créances sur l'État – TVA	2 023	129
<b>SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS</b>	<b>10 061</b>	<b>8 639</b>
<i>Carry back</i>		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS	-	79
<b>SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT</b>	<b>-</b>	<b>79</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 061</b>	<b>8 716</b>

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

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la dépréciation du poste client était de 270 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 238 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2016. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 152 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 357 milliers d'euros 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.

## NOTE 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		
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>6 866</b>	<b>3 359</b>

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>6 866</b>	<b>3 359</b>
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(3 644)	(2 902)
Variation de juste valeur		
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>3 222</b>	<b>457</b>

## NOTE 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)
<b>Capital social</b>	<b>82 765</b>	<b>71 030</b>
Prime d'émission	78 285	68 076
<b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b>	<b>161 050</b>	<b>139 106</b>
Nombre d'actions (hors actions propres)	5 751 530	4 936 036
<b>Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)</b>	<b>5 373 965</b>	<b>4 913 565</b>

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

**NOTE 14 DETTES FINANCIÈRES**

(en milliers d'euros)	01/01/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2016
Emprunts	193 806	22 043 <sup>(1)</sup>	(11 235)	(16 204)	188 410
Dépôts reçus	3 924	917	(487)		4 354
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT</b>	<b>197 730</b>	<b>22 960</b>	<b>(11 722)</b>	<b>(16 204)</b>	<b>192 764</b>
Banques et Établissements financiers	18 828	0	(18 828)	16 204	16 204
Associés	0				
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT</b>	<b>18 828</b>	<b>0</b>	<b>(18 828)</b>	<b>16 204</b>	<b>16 204</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>216 558</b>	<b>22 960</b>	<b>(30 550) <sup>(2)</sup></b>	<b>0</b>	<b>208 968</b>

(1) 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.

(2) 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.

**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 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (124 257 milliers d'euros 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
<b>TOTAL</b>	<b>206 209</b>	<b>213 782</b>

**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
<b>TOTAL</b>	<b>20 496</b>	<b>23 240</b>

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 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre 92 543 milliers d'euros 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. À la clôture de l'exercice, une part inefficace a été constatée en produits pour un montant de 3,7 milliers d'euros

**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 milliers d'euros (216 558 milliers d'euros 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 %	
<i>dont couverte</i>	79 686	53 %	38 %
<i>dont non couverte</i>	70 370	47 %	
Intérêts courus	728	0 %	
Dépôts	4 354	2 %	
Swap	1 648	1 %	
<b>DETTE TOTALE</b>	<b>208 968</b>	<b>100 %</b>	<b>63 %</b>

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières « non courantes » déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 189 542 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre 197 271 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

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

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2016 s'élève à 149 921 milliers d'euros contre 164 808 milliers d'euros 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
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT</b>	<b>192 764</b>	<b>197 730</b>



### Flux de trésorerie couverts

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

## NOTE 15 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2016		Niveau des données d'évaluation
	Valeur au bilan	Juste valeur	
<b>Actifs non courants</b>	<b>456 928</b>	<b>456 928</b>	
Autres actifs financiers	456 928	456 928	Niveau 2
<b>Actifs courants</b>	<b>16 927</b>	<b>16 927</b>	
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
<b>Passifs non courants</b>	<b>192 764</b>		
Dettes financières	192 764	(1)	Niveau 2
dont instruments de couverture de taux	1 682	1 682	Niveau 2
<b>Passifs courants</b>	<b>33 907</b>		
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.

## NOTE 16 IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>AU 1<sup>ER</sup> JANVIER</b>	<b>2 058</b>	<b>2 058</b>
<b>Enregistré au compte de résultat</b>		
Reprise d'impôt différé	(59)	
Impôt différé actif de l'exercice		
<b>Enregistré en capitaux propres</b>		
Reprise d'impôt différé		
<b>À LA CLÔTURE</b>	<b>1 999</b>	<b>2 058</b>

**NOTE 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
<b>TOTAL</b>	<b>14 059</b>	<b>12 932</b>

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		
<b>TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS</b>	<b>14 059</b>	<b>12 932</b>

**NOTE 18 DIVIDENDES PAR ACTION**

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2014 au titre de l'exercice 2013 pour un montant de 7 206 milliers d'euros (moins la part de 48 milliers d'euros revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

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

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

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

## NOTE 19 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 19.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/16	
	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 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (165 179 milliers d'euros 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 milliers d'euros hors taxes. À ce titre, un acompte a été versé pour un montant de 371 milliers d'euros hors taxes.

Signature d'une VEFA sur l'immeuble « Montpellier Odysseum » situé à Montpellier pour un montant de 7 200 milliers d'euros hors taxes. À ce titre un acompte a été versé pour un montant de 1 694 milliers d'euros hors taxes.

### 19.3 SCI PA

Néant

### 19.4 SCI ALPHA

Néant

### 19.5 Flex Park

Néant

## 19.6 Sociétés intégrées par mise en équivalence

Sociétés	Actifs	Hypothèque en cours (k€)	Privilège de Prêteur de Deniers	Autres
SCI Bagan Toulouse Parc du Canal	Toulouse Parc du Canal	-	-	-
SCI Bagan Toulouse Capitouls	Toulouse Delpech Capitoul	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	-	Oui	(A) (B)
	Corbeille Lisses-Cerisiers			
	Emeranville-Beaubourg			
	Coignièrès			
SCI Bagan Villebon	Villebon-Baltique	-	Oui	(A) (B)
SCI Bagan Sud-Est	Nîmes-Sergent Traire	750	-	
SCI Bagan Marseille	Marseille-Gabès	-	Oui	(A)
SCI Bagan Nantes	Nantes-Millerand	-	Oui	(A)
	La Chapelle-sur-Erdre	-	Oui	
SCI Bagan Orléans	Saran-69 Sary-Le Cadran	-	Oui	(A)
	Saran-163 Sary			
	Semoy-St Jean de Bray			
	Olivet-Bergeresse			
SCI Bagan Limoges	Genas	-	Oui	(A) (D)
	Chassieu			
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 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2016 dont :

- 5 284 milliers d'euros lié au financement de l'immeuble de bureaux « Odysseum » situé à Montpellier (34) et dont la livraison est prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2017 ;
- 55 000 milliers d'euros lié à l'emprunt Corporate, de 60 000 milliers d'euros.

## **NOTE 20 INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIÉES**

---

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

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites pour 11 786 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 3 203 milliers d'euros au titre de la prestation de Gest sur la période, dont 684 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 3 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 73 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 79,5 milliers d'euros, 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.

## **NOTE 21 ÉVÉNEMENT POST-CLÔTURE**

---

Néant.