



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2016**



ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Responsable du rapport financier semestriel

Philippe Rosio,
Président Directeur Général

Foncière INEA
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

ATTESTATION

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2016 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société Foncière INEA et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 28 juillet 2016

Le Président Directeur Général
Philippe Rosio

SOMMAIRE

A - RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER 2016 AU 30 JUIN 2016.....	5
1. INVESTISSEMENTS.....	5
2. MOYENS DE FINANCEMENT.....	5
4. CESSIONS D'ACTIFS.....	6
2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS	6
3. PATRIMOINE.....	6
4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES.....	7
5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)	9
1. EXPERTISE DU PATRIMOINE	9
2. CALCUL DE L'ANR	9
6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS	10
1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS.....	10
2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE....	11
3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL	11
4. AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE	11
5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE	11
6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE	12
7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....	12
8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES	13
9. RESULTAT SOCIAL.....	13
10. EVENEMENTS POST-CLOTURE	13
11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2016	13
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (FORMAT EPRA) - 30 JUIN 2016.....	15
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 JUIN 2016.....	16
ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2016.....	17
ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2016	18
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 JUIN 2016	19
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS.....	19
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	21
3. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT.....	23
4. RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS.....	24

5.	AJUSTEMENTS DE VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS	24
6.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	25
7.	IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES	25
8.	ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES ET PASSIFS LIES	26
9.	CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'EMISSION	26
10.	DETTES FINANCIERES	27
11.	DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS	28
12.	ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 30 JUIN CONTRACTES	28
13.	INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	28
14.	EVENEMENTS POST CLOTURE.....	29

B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2016

C - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS

A - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 26 juillet 2016, a arrêté les comptes au 30 juin 2016 et établi le présent rapport prévu par l'article L232-7 al.3 du Code de Commerce ainsi que par l'article L451-1-2 III du Code Monétaire et Financier qui sera signé à la date de remise du rapport des commissaires aux comptes.

Ce rapport sera publié dans les conditions et modalités prévues par la réglementation en vigueur.

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER 2016 AU 30 JUIN 2016

1. INVESTISSEMENTS

Le 1^{er} semestre 2016 a été marqué par la livraison des immeubles « Rennes Courrouze » le 29 avril 2016 et « Lille Union » le 28 juin 2016.

Deux autres actifs sont actuellement en cours de construction, « Lille Haute Borne » et « Montpellier Odysseum » pour des livraisons prévues respectivement au 4^{ème} trimestre 2016 et au 3^{ème} trimestre 2017.

2. MOYENS DE FINANCEMENT

Foncière INEA a contracté le 29 avril 2016 un emprunt hypothécaire de 7,6 M€, d'une durée de 10 ans, destiné à financer l'acquisition de l'immeuble « Rennes Cap Courrouze ».

Le montant de la dette liée au financement des actifs¹ au 30 juin 2016 ressort à 201 M€.

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 2,34% (contre 2,46% au 31/12/15). La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 6,1 ans (contre 6,6 ans au 31/12/15).

Pour mémoire, il est rappelé que l'endettement de la Société est majoritairement couvert contre le risque de taux (68%).

Deux augmentations de capital ont eu lieu au cours du 1^{er} semestre :

- 4,15 M€ le 3 juin 2016 par la création de 126.387 actions nouvelles, suite au paiement partiel du dividende en actions, proposé pour la 5ème année consécutive aux actionnaires.
- 24,5 M€ le 22 juin 2016 par la création de 686.272 actions nouvelles, suite à des augmentations de capital-réservées à certains actionnaires existants et à un nouvel entrant.

¹ soit hors dépôts de garantie des locataires et valeur de marché des swaps

4. Cessions d'actifs

Le 29 janvier 2016, un lot de l'immeuble « Meaux » (330 m²) a été cédé.

Deux promesses de vente ont par ailleurs été signées au cours du semestre :

- Le 27 mai 2016 pour un lot de 330 m² de l'immeuble Meaux (vendu le 13 juillet 2016)
- Le 10 juin 2016 pour deux lots (367 m²) de l'actif « Marseille Baronnies »

Pour information, Foncière INEA a apporté le 9 février 2016 à sa filiale FLEX PARK – détenue à 100% - cinq actifs (St Denis, Sénart, St Jean d'Illac, Staci 1 et Staci 4) pour une valeur globale 64 818 k€.

Cependant cet apport n'a pas d'impact sur les comptes consolidés de Foncière INEA.

2. Activité locative et développements

Le premier semestre de l'année 2016 a été marqué une forte activité locative qui s'est ressentie par la conclusion de nombreux nouveaux baux.

L'activité locative a été soutenue au cours de ce semestre (33 baux signés pour 19.000 m²), en forte croissance, notamment du fait de la mise en loyers des derniers immeubles livrés (8.072 m²).

Cette belle performance a été toutefois contrebalancée par l'effet de quelques départs en début d'année.

Au final, le chiffre d'affaires est en hausse de 8% à 14,9 M€, et le taux d'occupation s'améliore à 87,1% au 30 juin 2016.

Au 30 juin 2016, 96% du patrimoine de Foncière INEA est en exploitation, soit 113 immeubles représentant un total de près de 264.000 m² et une valeur d'acquisition de 442 M€.

La base locative de Foncière INEA reste sécurisée, avec un large panel de locataires (près de 200), dont plus de 70% sont des entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 M€, qui ont conclu pour la plupart des baux fermes de 6 ans minimum (63% des baux).

Le niveau des impayés, toujours inférieur à 1% du chiffre d'affaires, atteste de la qualité des locataires de Foncière INEA.

3. Patrimoine

Au 30 juin 2016, le portefeuille de Foncière INEA livré et en cours de livraison est constitué de 115 immeubles neufs ou récents, répartis sur 80 sites, situés à 84 % en régions, au sein de 22 métropoles régionales.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Ce sont en grande majorité des bureaux (78%), le solde étant composé de locaux d'activité (18%) et d'entrepôts (4%).

Au 30 juin 2016, ce patrimoine représente une surface locative totale de 271.665 m².

Le loyer moyen s'établit à 128 €/m², mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

- 156 €/m² pour les bureaux ;
- 99 €/m² pour les locaux d'activités ;
- 51 €/m² pour les entrepôts

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,6 %.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

77 immeubles de bureaux et 36 immeubles d'activité sont actuellement en cours d'exploitation :

Patrimoine livré au 30/06/16	Nbre de bâtiments	Nbre de sites	Surface (m ²)	Valeur brute			Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
				k€	% Bureaux	% Activité			
Patrimoine détenu en propre	84	49	232 398	404 040	77%	23%	30 223	130	7,5%
Co-investissements / QP INEA	29	29	31 375	38 379	78%	22%	3 481	111	9,1%
Patrimoine en exploitation	113	78	263 773	442 419	77%	23%	33 704	128	7,6%

ii. Immeubles à livrer

Au 30 juin 2016, deux immeubles sont en cours de construction :

Opérations	Nbre Bat	Nbre sites	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 30/06/16		
							Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Lille Haute Borne	1	1	Bureaux	T4 2016					
Montpellier Odysseum	1	1	Bureaux	T3 2017					
Total à livrer	2	2			7 892	18 509	1 277	162	6,9%

4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMÉS

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2016.

Au 1^{er} semestre 2016, le chiffre d'affaires consolidé de Foncière INEA s'élève à 14,9 M€, en hausse de 7,9% par rapport au 30 juin 2015 (13,8 M€).

Cette progression est particulièrement saine puisqu'elle s'appuie tant sur la contribution des nouveaux investissements (entrée en exploitation des immeubles de bureaux Marseille Docks Libres (juin 2015), Toulouse Hills Plaza (novembre 2015) et Rennes Cap Courrouze (avril 2016)), que sur la stabilité des loyers à périmètre constant (+0,2 %).

En tenant compte des loyers issus des opérations de co-investissement (directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence en norme IFRS), les revenus locatifs suivent la même tendance (+ 6,6% à 16,8 M€ contre 15,8 M€ au 30 juin 2015).

Les charges financières ont continué de baisser au 30 juin 2016, essentiellement grâce à la tombée de swaps anciens, contractée en 2008. Le coût moyen de la dette diminue ainsi pour s'établir à 2,34% contre 2,75% au 30 juin 2015.

La variation négative du solde net des ajustements de valeur du patrimoine (-1,2 M€) s'explique essentiellement par l'impact du passage en droits d'enregistrement à taux plein de 2 actifs au cours du semestre.

Au final, le résultat net s'affiche en hausse de 24% sur 12 mois.

Par action, la hausse marquée du résultat net récurrent (+39%) et du cash-flow courant (+34%) illustre également la bonne performance réalisée ce semestre.

Il est rappelé que les comptes consolidés résumés sont établis conformément à la norme IAS 34 «Information financière intermédiaire».

Tableau de passage entre le résultat net IFRS et le résultat net récurrent EPRA :

k€	30/06/16
Résultat net part du groupe	4 918
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :	
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	1 243
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	157
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	(21)
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	69
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0
Résultat net récurrent EPRA	6 366
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA sur 12 mois</i>	<i>+41%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	4 956 223
Résultat net récurrent EPRA / action	1,28 €
<i>Evolution du Résultat net récurrent EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>+39%</i>

Tableau de passage entre le résultat net (social) et le cash-flow courant :

k€	30/06/16
Résultat net social de Foncière INEA	12 184
Ajustements pour calculer le cash-flow courant :	
(i) Ajout du résultat des filiales contrôlées	572
(ii) Annulation des dotations aux amortissements	4 520
(iii) Annulation du résultat des cessions	(11 412)
Cash-flow courant	5 864
<i>Evolution du CFC sur 12 mois</i>	<i>+35%</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	4 956 223
Cash-flow courant / action	1,18 €
<i>Evolution du CFC / action sur 12 mois</i>	<i>+34%</i>

5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

1. EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une évaluation en date du 30 juin 2016 réalisée par trois experts immobiliers indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, CREDIT FONCIER EXPERTISE et DTZ VALUATION FRANCE.

La méthodologie retenue par les experts repose principalement sur l'application de l'approche par capitalisation des revenus recoupée par l'approche par comparaison. La méthodologie est la même que celle employée pour l'expertise des immeubles de la Société réalisée en décembre 2015, décrite au paragraphe 8.3 (p. 178) du document de référence enregistré le 5 avril 2016 par l'AMF sous le numéro D.16-0276.

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,86%. Il est de 6,81% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 7,03% pour les immeubles d'activité.

Au 30 juin 2016, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant pour leur quote-part détenue les actifs mis en équivalence - ressort à 507,8 M€ droits inclus.

2. CALCUL DE L'ANR

Afin de se conformer aux règles EPRA en matière de calcul d'actif net réévalué par action, Foncière INEA communique son ANR par action sous la norme « NNNAV EPRA », prenant en compte la valeur de marché de sa dette.

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 266 M€ au 30 juin 2016.

Compte tenu de la réalisation d'une augmentation de capital en toute fin de semestre, l'augmentation du nombre d'actions (+16%) qui en a découlé n'a pu être complètement compensée et le NNNNAV EPRA par action droits compris enregistre une baisse mécanique de près de 6%, à 46,2 €/action. A nombre de titres constant, l'Actif Net Réévalué Triple Net (hors droits) aurait progressé de 10,5%.

<i>NNNAV EPRA €/action</i>	<i>30/06/16</i>	<i>△ 6 mois</i>	<i>30/06/16⁽²⁾</i>	<i>△ 6 mois</i>
Nombre d'actions ⁽¹⁾	5 742 265	+16%	4 963 036	+0%
Droits compris	46	-5,9%	54	+9,4%
Hors droits	42	-5,0%	49	+10,5%

(1) Nombre d'actions ordinaires - actions détenues en propre

(2) Recalculé sur base du nombre de titres du 31/12/15

Tableau de passage des capitaux propres à l'ANR EPRA :

<i>k€</i>	<i>30/06/16</i>
Capitaux propres part du groupe *	241 002
Boni / mali sur la dette	981
Estimation des droits de mutation et frais	23 523
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA)	265 506
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	5 742 265
<i>Evolution du nombre d'actions sur 12 mois</i>	<i>+16%</i>
ANR EPRA triple net (NNNAV EPRA) / action	46,2 €
<i>Evolution du NNNNAV EPRA /action sur 12 mois</i>	<i>-3,6%</i>

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

6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS

1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Au cours du 1^{er} semestre 2016 ont été déclarés les franchissements suivants :

- par courrier du 7 juin 2016 (publié sur le site de l'AMF sous le n° 216C1305), la société GEST a déclaré à l'AMF avoir franchi en baisse, le 3 juin 2016, le seuil de 15% du capital de la société Foncière INEA et détenir 752 098 actions Foncière INEA représentant 1 417 719 droits de vote, soit 14,78% du capital et 21,90% des droits de vote de la société. Ce franchissement de seuil résultait du non exercice par le déclarant de l'option de paiement du dividende en actions.

- par courrier du 8 juin 2016 (publié sur le site de l'AMF sous le n° 216C1315), la société anonyme de droit luxembourgeois Serimnir SA a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, le 3 juin 2016, le seuil de 10% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir 686 203 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 13,48% du capital et 10,29% des droits de vote de la société.

Ce franchissement de seuil résultait de l'exercice par le déclarant de l'option de paiement du dividende en actions.

- par courrier du 24 juin 2016 (publié sur le site de l'AMF sous le n° 216C1479), la société Ofi Asset Management, agissant pour le compte de la Macif dans le cadre d'un mandat de gestion, a déclaré à l'AMF avoir franchi en baisse, le 23 juin 2016, le seuil de 10% du capital de la société Foncière INEA et détenir, pour le compte de la Macif, 556 397 actions Foncière INEA représentant 818 897 droits de vote, soit 9,63% du capital et 11,08% des droits de vote de la société.

Ce franchissement de seuil résultait de l'augmentation de capital réalisée par la société Foncière INEA le 22 juin 2016.

2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

Le 3 juin 2016, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions, le capital social a été augmenté de 4.150.549,08 € (prime d'émission incluse) par la création de 126.387 actions nouvelles souscrites au prix unitaire de 32,84 €.

Le 22 juin 2016, le capital social a été augmenté de 24.499.910,24 € (prime d'émission incluse) par la création de 686.272 actions nouvelles souscrites au prix unitaire de 35,70 €. Ce renforcement des fonds propres a été réalisé par des augmentations de capital-réservées à certains actionnaires existants (FEDORA SA, GEST SAS, KANOBA SA, MM PUCCINI SC, SERIMNIR SA) et à un nouvel entrant (PH FINANCES SARL) – qui avaient été autorisées par l'Assemblée Générale du 11 mai 2016.

Le capital est à ce jour fixé à 83.119.158,25 euros, divisé en 5.776.175 actions de 14,39 euros de valeur nominale unitaire.

3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au 30 juin 2016, il n'existe pas de valeurs mobilières donnant accès au capital.

4. AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE

La Société détenait 33.910 de ses propres actions au 30 juin 2016, d'une valeur globale de 1.288.580 €, contre 27.480 actions au 31 décembre 2015 (valorisées à 1.016.760 €).

5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE

Les actionnaires, lors de l'Assemblée du 11 mai 2016, ont décidé de distribuer un dividende de 1,65 € par action et ont validé l'option de paiement du dividende en numéraire ou en actions ; cette option a été suivie à hauteur de 50,7%.

6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Les principaux risques et incertitudes évalués par la Société et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) au cours du second semestre 2016 sont identiques à ceux décrits dans le Document de Référence (exercice 2015) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.16-0276 (paragraphe 1.8 page 35 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

La Société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques au cours des 6 derniers mois de l'année 2016, sachant que le risque principal demeure le risque de marché qui résulte de l'évolution des taux d'intérêt et dont l'augmentation, comme celle des « spreads » bancaires, aurait un impact sur la valorisation de la Société.

Les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles commerciaux reflètent les exigences des investisseurs en matière de rendement qui elles-mêmes tiennent en partie compte des taux d'intérêts.

Rappelons que l'atonie économique peut également influencer les rythmes de commercialisation et impacter en définitive le taux de vacance locative.

Cela dit, Foncière INEA dispose d'une structure financière saine et prudente qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement.

Le niveau d'endettement de la Société et de ses filiales est quant à lui normal au regard de la valeur des actifs immobiliers qu'elles détiennent et compte tenu du fait que les hypothèques grevant les immeubles de celles-ci garantissent tant leurs propres dettes bancaires que celles consenties à Foncière INEA.

Ainsi, le ratio *Loan-to-Value* (LTV) s'élève à 41,8 % au 30 Juin 2016.

7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des obligations (reporting environnemental et social des entreprises – RSE) et des réglementations (« Grenelle 2 ») qui s'imposent progressivement aux acteurs de l'immobilier, Foncière INEA considère que le développement durable est une véritable opportunité qui, loin de s'opposer à la logique économique, la complète de manière à assurer qualité et pérennité de son patrimoine.

Ainsi Foncière INEA s'engage depuis 2012 à intégrer progressivement les enjeux du développement durable dans la pratique de son activité et la gestion des risques qui y sont associés.

L'objectif de Foncière INEA est de construire un « immobilier durable », gage de qualité pour les locataires utilisateurs et de pérennité de la valeur créée pour les investisseurs.

Le rapport « RSE » dans son intégralité se situe dans le Document de référence D.16-0276 (paragraphe 1.7 page 16 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

Rappelons que toutes les données publiées dans le rapport RSE 2015 de Foncière INEA ont été vérifiées par Bureau Veritas (vérificateur tiers indépendant répondant aux exigences définies dans le cadre fixé par l'article 3 de l'Arrêté du 13 mai 2013).

8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 13 des notes annexes aux états financiers consolidés du 1^{er} semestre 2016.

9. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2016, le résultat social de la Société mère ressort en un bénéfice de 12 184 k€ sur la base d'un chiffre d'affaires réalisé de 12,3 M€, contre respectivement un bénéfice de 201 k€ et un chiffre d'affaires de 13,6 M€ au titre du 1^{er} semestre 2015.

L'évolution du résultat net s'explique majoritairement par l'apport des principaux parcs d'activité par Foncière INEA à sa filiale Flex Park, détenue à 100% et la plus-value qui en a résulté.

10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Deux cessions de lots d'immeubles ont été réalisées au début du second semestre :

- le 1^{er} juillet 2016 un lot de 116 m² du bâtiment C de Lille Eurasanté (Loos) a été vendu pour un montant de 203,4 k€.
- le 13 juillet 2016 un lot de 330 m² de l'immeuble de Meaux a été cédé pour un montant de 213,2 k€.

11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2016

Les très bons résultats semestriels 2016 de Foncière INEA illustrent la dynamique dans laquelle s'inscrit la Société depuis plusieurs semestres. Les fonds levés fin juin permettent un nouveau cycle d'investissements créateurs de valeur pour la Société et ses actionnaires.

Les investissements en cours en témoignent.

Dans ces conditions, l'objectif de progression annuelle du RNR par action (+15%) pour la période 2015-2018 est confirmé.

B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS

AU 30 JUIN 2016

FONCIERE INEA

ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS

CONSOLIDES RESUMES

AU 30 JUIN 2016

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (FORMAT EPRA) - 30 JUIN 2016

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/16	30/06/15 *
Chiffres d'affaires		14 889	13 797
Charges locatives refacturées	3	(3 275)	(2 855)
Charges non refacturées (1)	3	(1 174)	(985)
Loyers nets		10 440	9 957
Autres produits		79	43
Frais de fonctionnement	3	(2 355)	(2 433)
EBITDA		8 164	7 568
Dotation aux amortissements hors immeubles		(3)	(4)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		754	682
EBIT		8 915	8 246
Résultat des cessions d'actifs	4	(157)	(43)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		8 758	8 203
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	5	(1 243)	(477)
Résultat opérationnel net		7 515	7 726
Produits financiers	6	138	174
Charges financières	6	(2 735)	(3 947)
Résultat avant impôt		4 918	3 954
Impôt sur les résultats		0	0
RESULTAT NET		4 918	3 954
Résultat par action (euros) (2)		1,0	0,8
Résultat dilué par action (euros) (2)		1,0	0,8

*Comptes retraités (cf. note 2.1.3)

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

(2) augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 0,85 % entre le 30 juin 2015 (4 914 445 actions) et le 30 juin 2016 (4 956 223 actions.)

Résultat global	Notes	30/06/16	30/06/15 *
Résultat de la période		4 978	3 954
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat		(948)	1 541
- Couverture de flux de trésorerie		(948)	1 541
dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		(948)	1 541
RESULTAT GLOBAL TOTAL		4 030	5 495

*Comptes retraités (cf. note 2.1.3)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 JUIN 2016

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/16	31/12/15
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	7	27	31
Immeubles de placement	7	422 539	404 671
Participations dans des entreprises associées		18 942	18 176
Autres actifs financiers		12 673	12 660
Impôts différés actifs		2 058	2 058
Total actifs non courants		456 239	437 596
Clients et autres débiteurs		9 193	8 639
Créances d'impôt sur le résultat		0	79
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 633	3 359
Total actifs courants		19 826	12 077
Actifs non courants destinés à être cédés	8	1 014	0
TOTAL ACTIF		477 079	449 673

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/16	31/12/15
Capitaux propres			
Capital social	9	82 631	71 030
Primes d'émission	9	78 093	68 076
Réserves		75 360	70 106
Résultat de la période		4 918	8 069
Capitaux propres part du groupe		241 002	217 281
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES		241 002	217 281
Passif			
Dettes financières	10	193 354	197 730
Total passifs non courants		193 354	197 730
Fournisseurs et autres crébiteurs	11	28 761	12 932
Dettes d'impôts sur le résultat			
Concours bancaires courants		343	2 902
Autres dettes financières	10	13 447	18 828
Total passifs courants		42 551	34 662
Passifs liés à des actifs non courants destinés à être cédés	8	173	
TOTAL PASSIFS		236 078	232 392
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		477 079	449 673

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2016

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/16	30/06/15 *
Résultat net consolidé		4 918	3 954
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		3	4
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		1 243	477
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		159	43
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(754)	(682)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		5 569	3 796
+ Coût de l'endettement financier net		2 597	3 772
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		8 166	7 568
- Impôt payé			(79)
- Intérêts payés		(2 597)	(4 438)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		4 102	983
Autres variation lié à l'activité			
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		9 671	4 034
Acquisitions d'immobilisations corporelles	7		
Acquisitions d'immeubles de placement	7	(8 995)	(9 454)
Cessions d'immeubles de placement		189	
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise			
Dividendes reçus des sociétés mise en équivalence			33
Titres de placement nantis			
Autres investissements financiers		(1)	24
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(8 807)	(9 397)
Augmentations de capital		24 499	
- Frais imputés sur la prime d'émission		(524)	(8)
Achats et reventes d'actions propres		(232)	1
Résultat sur actions propres		(4)	4
Remboursements d'emprunts	10	(26 980)	(53 254)
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(3 987)	(5 725)
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Augmentation des dettes financières	10	16 197	59 160
Actif financier			
Flux de trésorerie des activités de financement		8 969	178
Variation nette de trésorerie		9 832	(5 185)
Trésorerie à l'ouverture		458	4 976
Trésorerie à la clôture		10 290	(209)

*Comptes retraités (cf. note 2.1.3)

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2016

(en milliers d'euros)	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Total au 1er Janvier 2015		70 698	72 206	69 491	(3 101)	5 432	214 728	(1)	214 727
Variations de capital		682	967				1 649		1 649
Opérations sur titres auto-détenus		(350)	(624)				(974)		(974)
Variation de Swap (INEA)					1 125		1 125		1 125
Variation de Swap (SCI)					106		106		106
Affectation du résultat 2014				5 432		(5 432)	0		0
Distribution de dividendes			(4 470)	(2 904)			(7 374)		(7 374)
Reclassement des dividendes s/actions propres				1			1		1
Résultat Net de la période						8 069	8 069	0	8 069
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission				(7)			(7)		(7)
Passage JV - neutralisation des amortissements des SCI (AN)									
Autres variations				3	(43)			(40)	(40)
Plus-value latente MD									
Neutralisation des amortissements consolidés AN et MD									
Juste valeur en AN dans les SCI									
Total au 31 décembre 2015		71 030	68 075	71 977	(1 870)	8 069	217 281		217 281
Variations de capital		11 694	16 957				28 651		28 651
Opérations sur titres auto-détenus		(92)	(144)				(236)		(236)
Variation des Swaps (couverture de flux de trésorerie)					(948)		(948)		(948)
Affectation du résultat				8 069		(8 069)	0		0
Distribution de dividendes			(6 271)	(1 918)			(8 189)		(8 189)
Reclassement des dividendes s/actions propres							0		0
Correction AN résultat des SCI							0		0
Résultat Net de la période						4 918	4 918		4 918
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission			(524)				(524)		(524)
Autres variations				53			53		53
TOTAL AU 30 JUIN 2016		82 631	78 093	78 179	(2 819)	4 918	241 002	0	241 002

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 JUIN 2016

1. Présentation générale et faits marquants

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

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations. Elle a le statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) - (cf. §7).

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 83 119 158 euros, et ses 5 776 175 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §7 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- ✓ livraison, le 29 avril 2016, pour un montant de 12 670 k€, par Foncière INEA, d'un immeuble de placement situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (Rennes Courrouze), dont 633 k€ déjà comptabilisés en immobilisation en cours au 31 décembre 2015 ;
- ✓ livraison, le 28 juin 2016, pour un montant de 6 729 k€, d'un immeuble de placement en VEFA situé rue des Métissage à Tourcoing (Lille Union).

Cessions :

- ✓ cession par INEA, en date du 29 janvier 2016, du lot n°8 de l'immeuble de placement Meaux les Platanes, situé rue Louis Fournier à Meaux, pour un montant de 200 k€ ;
- ✓ cession par la SCI IDF Activité, en date du 29 janvier 2016 et du 10 juin 2016, de trois lots de l'immeuble de placement situé à Lisses d'une surface totale de 668 m², pour un montant de 554 k€ ;
- ✓ cession par la SNC Bagan, en date du 17 mars 2016, de lots de l'immeuble de placement situé à Choisy, d'un surface totale de 56 m² pour un montant de 38 k€ ;
- ✓ cession par la SCI Bagan Sud Est, en date du 29 juin 2016, de l'immeuble de placement Le Griffon situé à Vitrolles, pour un montant de 905 k€.

***Opérations en capital* (cf. §9 – Capital social et prime d'émission) :**

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

Apport partiel d'actifs détenus par 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'Illac, Staci 1 et Staci 4) d'une valeur globale de 63 730 k€, augmentée du montant des dépôts de garantie pour 800 k€ et des charges à répartir pour 288 k€. La valeur de l'actif apporté s'élève à 64 818 k€ ;
- ✓ les dettes attachées aux actifs ainsi que les couvertures de taux ont également été apportées à FLEX PARK pour des montants respectifs de 30 782 k€ et de 253 k€ ;
- ✓ le capital social de FLEX PARK est ainsi passé de 50 k€ au 1^{er} janvier 2016 à 27 598 k€ le 9 février 2016 ;
- ✓ cet apport partiel n'a pas d'impact sur les comptes consolidés d'INEA.

***Autres opérations de financement* (cf. §10 – Dettes financières) :**

Souscriptions :

- ✓ souscription d'un emprunt en date du 29 avril 2016 pour un montant de 7 600 k€ à échéance de 10 ans, destiné à financer l'immeuble de placement situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (Rennes Courrouze). Un premier tirage de 494 k€ a été effectué le 29 avril 2016, le reste devant être débloqué au plus tard le 31 janvier 2017 ;
- ✓ souscription d'un prêt relais TVA en date du 29 avril 2016 pour un montant de 2 534 k€ destiné à financer l'immeuble de placement situé rue Louis Braille à Saint Jacques de la Lande (Rennes Courrouze).

Remboursements :

- ✓ remboursement partiel le 31 mai 2016 du prêt relais TVA Rennes Courrouze, pour un montant de 1 861 k€ ;
- ✓ remboursement le 24 juin 2016 de la ligne de crédit LCL corporate d'un montant total de 5 000 k€ ;
- ✓ remboursement le 30 juin 2016 de la ligne BECM Corporate d'un montant de 3 000 k€ et d'un découvert autorisé (comptabilisé en concours bancaires courants) pour un montant 4 800 k€.

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Base de préparation des états financiers

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2016 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2016 de Foncière INEA ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S’agissant de comptes résumés, ils n’incluent pas toute l’information requise par le référentiel IFRS pour l’établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu’adopté dans l’Union Européenne au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2015.

Les principes comptables au 30 juin 2016 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

Les états financiers consolidés résumés semestriels au 30 juin 2016 ont été arrêtés par le Conseil d’administration du 26 juillet 2016.

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

2.1.2 Jugements et estimations comptables

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur lors de la préparation de ces états financiers intermédiaires. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent différer de 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 les mêmes que celles figurant dans les états financiers au 31 décembre 2015.

2.1.3 Application de la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements, d'estimations comptables et erreurs »

Jusqu’au 30 juin 2015, la variation de valeur des immeubles de placements des sociétés consolidées par la méthode de la mise en équivalence était regroupée avec celle des sociétés consolidées par intégration globale sur la ligne « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ».

Cette option de présentation, laissée au libre choix des sociétés, était appliquée depuis l’origine des comptes consolidés par Foncière INEA. Elle avait été retenue afin de mettre en évidence sur une même ligne, l’effet de la variation de juste valeur de l’ensemble du patrimoine détenu aussi bien par les filiales contrôlées que celles non contrôlées.

Suite à une clarification de l’AMF, la seule présentation désormais admise consiste à présenter l’intégralité du résultat des sociétés mises en équivalence sur la ligne « Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ) ».

Les impacts des corrections sont présentés ci-après :

Passage des comptes publiés aux comptes retraités :

Compte de résultat consolidé semestriel clos le 30 juin 2015

Passage des comptes publiés aux comptes corrigés

Compte de résultat consolidé semestriel clos le 30 juin 2015

(en milliers d'euros)	30/06/2015 Publié	Changement de présentation de la variation de JV des sociétés MEE	30 /06/2015 retraité
Chiffres d'affaires	13 797		13 797
Charge locatives refacturées	(2 855)		(2 855)
Charges non récupérées	(985)		(985)
Loyer nets	9 957		9 957
Autres produits	43		43
Frais de Fonctionnement	(2 433)		(2 433)
EBITDA	7 568		7 568
Dotation des amortissements hors immeubles	(4)		(4)
SME	775	(93)	682
EBIT	8 339	(93)	8 246
Résultat des cessions d'actifs	(43)		(43)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles	8 296	(93)	8 203
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (MEQ inclus)	(570)	93	(477)
Résultat opérationnel net	7 726	0	7 726
Résultat avant impôt	3 954	0	3 954
RESULTAT NET	3 954		3 954

Les comptes semestriels 2015 présentés en comparatifs dans les états financiers aux comptes semestriels 2016 sont les comptes retraités.

Pour la présentation du tableau de flux de trésorerie (TFT) publié au 30 juin 2015, ce retraitement n'a d'incidence que sur la décomposition de la capacité d'autofinancement après « coût de l'endettement financier net et impôt » : les gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur ont été minorés de 93 k€ pour s'établir à -477 k€ dans le TFT retraité, contre -570 k€ dans le TFT publié au 30 juin 2015 ; et, symétriquement, la quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence a été majorée du même montant pour s'établir à 682 k€ dans le TFT retraité, contre 775 k€ dans le TFT publié.

2.1.4 Application de la norme IFRIC 21

La société applique de façon obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2015, la norme IFRIC 21, adoptée par l'Union européenne en juin 2014. Cette norme constitue une interprétation de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle porte entre autres sur le fait générateur et donc sur la date de comptabilisation d'un passif au titre d'une taxe. Selon cette interprétation, un passif au titre d'une taxe est à comptabiliser à la date du fait générateur.

A ce titre, les taxes foncières, les taxes sur les bureaux de l'exercice 2016 non refacturées au 30 juin 2016 et la C3S ont été comptabilisées en charges à payer pour un montant de 385 k€.

2.1.5 Le statut des SIIC

Au cas particulier, Foncière INEA a adopté le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc Foncière INEA et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés suivantes : FLEX PARK, la SCI PA, la SCI ALPHA, la SNC Bagan et la SAS Bagan Immo Région.

L'impôt de Foncière INEA au 30 juin 2016 a été calculé à partir d'un taux d'impôt effectif moyen pondéré attendu pour l'exercice conformément à IAS 34, tenant compte du niveau du déficit du secteur taxable attendu sur l'exercice.

2.2 Nouvelles normes et interprétations IFRS applicables à compter du 1er janvier 2016.

Au 30 juin 2016, nous n'avons pas eu connaissance de nouvelles normes applicables pour Foncière INEA.

3. Charges locatives et frais de fonctionnement

Ce poste comprend les charges locatives refacturées aux locataires et les frais de fonctionnement

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Charges locatives refacturées	3 275	2 855
Charges non refacturées	1 174	985
Frais de fonctionnement	2 355	2 432
dont frais généraux	367	618
dont honoraires de gestion (Gest)	1 358	1 253
dont honoraires juridiques et comptables	346	342
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	117	141
dont honoraires divers de gestion	44	32
dont frais bancaires	17	13
dont pertes sur créances (nette de reprise de dépréciation)	42	(7)
dont jetons de présence	40	40
Total charges locatives et frais de fonctionnement	6 804	6 272

Les frais de fonctionnement comprennent notamment la rémunération GEST, les honoraires, les frais bancaires, les jetons de présences, les impôts et taxes, et le résultat lié aux dépréciations des créances.

4. Résultat des cessions d'actifs

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

- ✓ Décomposition du résultat des cessions d'actifs

(en milliers d'euros)	Cessions	Autres	30/06/2016
Prix de cession	200	3	203
Coût d'acquisition	(329)		(329)
Frais de cession	(30)		(30)
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(159)	3	(157)

- ✓ Impact sur des cessions sur le résultat net des cessions d'actifs

Après reprise de la juste valeur des actifs cédés accumulés au 30 juin 2016, le résultat lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à -211 k€.

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Résultat des cessions d'actifs	(157)	(43)
Juste valeur au 30 juin des actifs cédés repris dans le solde net	(54)	
Impact sur le résultat net des cessions d'actifs	(211)	(43)

5. Ajustements de valeurs des immeubles de placements

Tableau de bouclage du solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des sociétés mises en équivalence :

(en milliers d'euros)	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1er janvier 2015	379 107	40 359	419 466
Variation des valeurs brutes	9 948	977	10 925
Variation de la juste valeur	(477)	(93)	(570)
Reclassement valeur des actifs destinés à être cédés	(779)		(779)
TOTAL AU 30 JUIN 2015	387 799	41 243	429 042
1^{er} janvier 2016	404 671	41 611	446 282
Variation des valeurs brutes	20 144	(250)	19 894
Variation de la juste valeur	(1 243)	(196)	(1 439)
Reclassement de la valeur des actifs destinés à être cédés*	(1 033)		(1 033)
TOTAL AU 30 JUIN 2016	422 539	41 164	463 703

* Avant imputation des frais de cession de 19 k€.

La variation de juste valeur des sociétés intégrées globalement est négative de 1 243 k€.

Elle comprend une variation négative de 1 734 k€ liée au passage en droits de certains immeubles de placement au 30 juin 2016.

6. Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	30/06/16	30/06/15
Rémunération des placements	138	175
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		
Sous/total	138	175
Variation de juste valeur des dérivés - Risque de crédit (DVA)	17	(25)
Intérêts sur emprunts bancaires	(2 752)	(3 922)
Sous/total	(2 735)	(3 947)
TOTAL	(2 597)	(3 772)

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 gain de 17 K€ qui a été comptabilisé en résultat du fait que les tests d'efficacité déterminant la juste valeur des swaps ont été réalisés avant prise en compte de ce risque de crédit.

7. Immeubles de placement, immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ^(a)	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
Au 1er janvier 2016 (juste valeur) (1)	71 464	331 851	1 356	404 671	31	31
A l'ouverture (valeurs brutes)	71 487	312 826	1 356	385 669	156	156
Augmentations (2)	3 983	16 071	1 052	21 106		
Diminutions (2)	(90)	(239)	(633)	(962)		
A la clôture 30 juin 2016 - (valeurs brutes)	75 380	328 660	1 775	405 815	156	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+)		1 581		1 581		
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-)		(3 076)		(3 076)		
Variation de Juste Valeur des actifs reclassés en ADC en 2016 (-)		(186)		(186)		
JV N suite au reclassement des encours en N-1				0		
JV sur les nouveaux immeubles de placements		159	279	438		
Variation de JV au 30 juin 2016 (3)	0	(1 522)	279	(1 243)		
JV des actifs destinés à être cédés		(1 033)		(1 033)		
JV actif destinés à être cédés						
Cumul amortissements au 01/01/16					(124)	(124)
Dotations (4)					(5)	(5)
Reprise/diminutions (4)						
Cumul Amortissements à la clôture					(129)	(129)
A la clôture au 30 juin 2016 (Juste valeur) (1)+(2)+(3)+(4)	75 357	345 128	2 054	422 539	27	27

Les acquisitions d'immeubles de placement d'un montant de 19 400 k€, au 1 er semestre 2016, concernent :

- ✓ Rennes Courrouze, pour une valeur brute de 12 670 k€, dont 633 k€ d'immobilisation en cours déjà comptabilisés au 31 décembre 2015 ;

- ✓ Lille Tourcoing, pour un montant de 6 729 k€.
- ✓ Lille Haute borne pour un montant de 1 052 K€ en constructions en cours.

Les immeubles de placements évalués à la juste valeur sont de niveau 2.

8. Actifs non courants destinés à être cédés et passifs liés

Au 30 juin 2016, les actifs non courants destinés à être cédés, d'un montant brut de 1 033 k€ (1 014 k€ nets des frais de cession) concernent :

- ✓ 2 lots situés à Marseille les Baronnies pour une valeur brute de 617 k€ ;
- ✓ 1 lot situé à Loos pour une valeur brute de 202 k€ ;
- ✓ 1 lot situé à Meaux pour une valeur brute de 213 k€.

Les frais engagés pour ces cessions s'élèvent à 19 k€.

L'emprunt afférent au lot situé à Loos a été reclassé dans la rubrique « Passif concernant des actifs non courants destinés à être cédés » pour un montant de 173 k€.

9. Capital social et primes d'émission

(en milliers d'euros)	30/06/16	31/12/15
Capital social en valeur nominale	83 119	71 424
- actions propres	(488)	(394)
Capital social en IFRS	82 631	71 030
Prime d'émission	78 093	68 076
CAPITAUX PROPRES AVANT RESERVES ET RESULTAT NON DISTRIBUES	160 724	139 106
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	4 956 223	4 913 565

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 33 910 au 30 juin 2016 (27 480 actions au 31 décembre 2015), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 5 776 175.

Deux augmentations de capital ont été réalisées au cours du premier semestre :

- augmentation de capital, prime d'émission incluse, de 4 151 k€ en date du 3 juin 2016, par la création de 126 387 actions nouvelles. Cette opération faisait suite au paiement de 50,7% du dividende en actions, option qui avait été offerte aux actionnaires par l'Assemblée Générale Mixte du 11 mai 2016 ;
- Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires réservées à certains actionnaires existants et à un nouvel entrant, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 24 499 k€ en date du 22 juin 2016, par la création de 686 272 actions nouvelles.

10. Dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/2015				30/06/2016	
	A nouveau	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	Solde	
Emprunts	193 806	1 211	(a) (6 679)	(c) (6 932)	882	189 220
Dépôts reçus	3 924	462	(253)		0	4 133
Total dettes financières – non courant	197 730	1 673	(6 932)		882	193 353
Banque et Etablissements financiers	18 828	15 534	(b) (19 860)		(1 055)	13 447
Associés	-	-	-		-	-
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-		173	173
Total dettes financières – courant	18 828	15 534	(19 860)		(882)	13 620
Total concours bancaires courants	-	-	-		-	-
TOTAL DETTES FINANCIERES	216 558	17 207	(26 792)		-	206 974

(a) dont notamment 494 k€ de premier tirage sur l'emprunt souscrit en date du 29 avril 2016 pour le bâtiment situé à Rennes Courrouze, 463 k€ de tirage sur la tranche 2 de l'emprunt souscrit pour le bâtiment situé à Toulouse Hills.

(b) dont notamment 13 000 k€ de tirage sur des emprunts court terme et 2 534 k€ relatifs au prêt relais de TVA souscrit en date du 29 avril 2016.

(c) correspond au remboursement des échéances courantes

Covenant clauses au 30 juin 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 nets consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur les 12 derniers mois.

	covenants	30 juin16
LTV	< 65%	41,8%
DSCR	> 1,2	1,2
ICR	> 2,0	4,1

Selon les transactions prises en compte au 30 juin 2016, Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 119 822 k€ au 30 juin 2016 (contre 124 257 k€ au 31 décembre 2015).

11. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

Le poste dettes fournisseurs et autres créditeurs d'un montant de 28 761 k€ comprend :

- ✓ des dettes fournisseurs sur immobilisations pour un montant de 18 813 k€ afférent aux immeubles Rennes Courrouze pour 7 105 k€ et Lille Tourcoing pour 4 836 k€
- ✓ des dettes fournisseurs pour un montant de 5 631 k€
- ✓ des clients crébiteurs pour 3 027 k€

12. Engagements hors bilan au 30 juin contractés

Engagements donnés en garantie des dettes financières :

(en milliers d'euros)	Suretés réelles (hypothèques) au 30/06/16	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés	247 524	160 565
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 160 565 k€ au 30 juin 2016, dont 29 878 k€ pour FLEX PARK, (contre 165 179 k€ au 31 décembre 2015).

En outre, suite à l'apport des dettes bancaires par FONCIERE INEA à FLEX PARK, FONCIERE INEA s'est portée caution à hauteur de 41 403 k€ jusqu'au remboursement de l'intégralité des sommes dues par FLEX PARK au titre de ces emprunts.

Le montant engagé et restant à décaisser sur la VEFA Lille Haute Borne s'élève à 9 200 K€.

Engagements reçus

Néant

13. Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites pour 810 k€.

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.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 1 359 k€ au titre de la prestation de GEST sur la période.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 33 k€ au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 39 k€, aucune autre rémunération n'est versée aux administrateurs et aux dirigeants au 30 juin 2016.

14. Evènements post clôture

Cession en date du 1^{er} juillet 2016, d'un lot de 116 m² situé 250 rue Salvador Allende à Loos, pour un montant de 203,4 k€.

Cession en date du 13 juillet 2016, d'un lot de 330 m² situé 11 rue Louis Fournier à Meaux, pour un montant de 213,2 k€.

**C - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES COMPTES CONSOLIDÉS RESUMÉS SEMESTRIELS**

FONCIERE INEA — Société Anonyme

Rapport des commissaires aux
comptes sur l'information
financière semestrielle 2016

(Période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016)

KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
France

FONCIERE INEA – Société Anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2015

Période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FONCIERE INEA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 28 juillet 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Neuilly-sur-Seine, le 28 juillet 2016

PricewaterhouseCoopers Audit

Isabelle Goalec
Associée

Fabrice Bricker
Associé