

# **FONCIERE INEA**

Société Anonyme au capital de 40.545.191 Euros  
Siège social : 7, rue du Fossé Blanc BP 67 F-92230 Gennevilliers  
420 580 508 RCS Nanterre

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2008**

- ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
  
- RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL
  
- COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2008
  
- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2008
  
- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS

ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE  
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

---

**Responsable du rapport financier semestriel**

Philippe ROSIO,  
Président du Directoire

Foncière Inéa  
7, rue du Fossé Blanc  
92230 Gennevilliers

**Attestation**

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes présentés dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2008 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat du groupe Foncière Inéa, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de leur exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées.

Fait à Paris, le 30 août 2008

Le Président du directoire  
Philippe Rosio

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

## I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

<b>1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2008 AU 30 JUIN 2008.....</b>	<b>5</b>
1.1 INVESTISSEMENTS.....	5
1.2 MOYENS DE FINANCEMENT.....	5
<b>2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PATRIMOINE.....</b>	<b>7</b>
<b>4. PRESENTATION DES COMPTES.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ACTIF NET REEVALUE (ANR).....</b>	<b>9</b>
5.1 EXPERTISE DU PATRIMOINE.....	9
5.2 CALCUL DE L'ANR.....	9
<b>6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL.....</b>	<b>10</b>
6.1 REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT.....	10
6.2 PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE.....	11
6.3 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	11
6.4 AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE.....	11
<b>7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....</b>	<b>11</b>
<b>8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>12</b>
<b>9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES.....</b>	<b>12</b>
<b>10. RESULTAT SOCIAL.....</b>	<b>12</b>
<b>11. EVENEMENTS POST-CLOTURE.....</b>	<b>13</b>
<b>12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE.....</b>	<b>13</b>
<b>13. MARCHE.....</b>	<b>13</b>

## II. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>14</b>
<b>BILAN CONSOLIDÉ</b>	<b>15</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ</b>	<b>16</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ</b>	<b>18</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES</b>	<b>19</b>
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS	19
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	19
2.1.1 Base de préparation des états financiers	19
2.1.2 Principes de préparation des états financiers	21
2.1.3 Principes de consolidation	21
2.1.4 Information sectorielle	23
2.2.1 Immeubles de placement	23
2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles.	24
2.2.3 Valeur recouvrable des immobilisations	24
2.2.4 Reconnaissance du revenu	25
2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées	25
2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie	25
2.2.7 Actifs destinés à être cédés	25
2.2.8 Paiements en actions	26
2.2.9 Résultat par action	26
2.2.10 Dettes financières	26
2.2.11 Coûts d'emprunts	26

2.2.12	Instruments financiers dérivés	26
2.2.13	Contrats de location	27
2.2.14	Provisions	27
2.2.15	Impôts	27
2.2.16	Fournisseurs et autres créiteurs	28
3.	PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	30
4.	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	30
5.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	31
6.	IMPOTS SUR LE RESULTAT	31
7.	RESULTAT PAR ACTION	33
8.	IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	34
9.	PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES ET ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	36
10.	ACTIFS FINANCIERS	36
11.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	38
12.	CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'EMISSION	38
13.	BONS CREATEUR D'ENTREPRISE	38
14.	DETTES FINANCIERES	39
15.	IMPOTS DIFFERES	40
16.	FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS	41
17.	DIVIDENDES PAR ACTION	41
18.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	41
19.	INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	43
20.	ÉVENEMENT POST CLOTURE	43

#### **IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS**

# RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

---

Le Directoire de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2008, lors de sa réunion en date du 28 août 2008.

## **1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2008 AU 30 JUIN 2008**

### **1.1 Investissements**

Il a été accepté par le Groupe Lamotte l'offre faite en date du 08/04/08 portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Nantes, dans le quartier Saint Jacques, pour un montant global de 12.137.008 € TTC. La signature de la promesse de vente en VEFA est intervenue au cours du mois de juillet 2008.

La Société a signé en date du 20/05/2008, un acte de promesse de VEFA portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Tours pour un montant total de 9.416.892 € TTC. La société a versé le jour de la signature de l'acte, la somme de 1.883.378 € représentant 20% du prix de vente TTC. Le paiement du solde du prix de vente est garanti par une garantie à première demande délivrée par la banque NATIXIS.

Ainsi au cours de ce semestre, les nouveaux engagements se sont élevés à 21,5 M€ représentant une superficie totale de près de 7.770 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Moyens de financement**

La Société a signé avec la BRED, en date du 20 mai 2008, le refinancement hypothécaire de huit opérations en cours d'exploitation, pour un montant de 21 M€.

La Société n'a procédé à aucune opération sur son capital dans le courant de ce semestre.

La dernière opération sur son capital, à savoir une augmentation de capital, a eu lieu en décembre 2006 lors de son introduction en bourse.

La Société dispose par ailleurs de lignes de crédit autorisées et non tirées au 30 juin 2008, de près de 70 M€. Ces lignes de crédit autorisées seront mobilisées progressivement.

## **2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS**

L'activité locative se situe dans un contexte de marché bien orienté avec une légère reprise des valeurs locatives et une indexation des revenus locatifs.

Compte tenu d'une politique d'investissement dynamique, la progression du chiffre d'affaires est très significative, ce dernier faisant plus que doubler :

- 6,3 M€ contre 3,0 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2007

Au 30 juin 2007, 42 immeubles avaient été livrés offrant une superficie de 76 481 m<sup>2</sup> pour une valeur d'acquisition de 107.2 M€.

Au 30 juin 2008, 56 immeubles sont livrés, pour une superficie totale de 117.778 m<sup>2</sup> et une valeur d'acquisition de 157 M€. A cette date, 50% du patrimoine de Foncière INEA est ainsi en service. (cf. graphiques infra).

Le taux d'occupation des immeubles en service est de 91% et s'élève à 97% après prise en compte des garanties locatives.

Les immeubles à livrer du 30/06/08 au 31/12/08 sont déjà loués à près de 70% et à 100% après prise en compte des garanties locatives.

La base locative reste stable :

- large : aucun locataire ne représente plus de 5% des recettes locatives,
- diversifiée : aucun secteur d'activité ne représente plus de 6% des recettes locatives,
- de qualité : près de 70% des locataires sont des entreprises dont le CA >100 M€,
- et sécurisée : reposant majoritairement sur des baux fermes 6/9 ans (75% des baux)

Au cours de ce premier semestre, la rotation des locataires est nulle compte tenu de la jeunesse du portefeuille et la Société n'anticipe pas d'ici la fin de l'année une évolution notable en ce domaine.

### 3. PATRIMOINE

La société détient directement ou indirectement le patrimoine suivant au 30 juin 2008 :

Opération	Nbre Bat	Usage	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison	Valeur locative annuelle	Loyer €/m <sup>2</sup>	Prix acquisition (€ HT)	Rdt
Strasbourg - Schiltigheim	3	Bureaux	7 326	27-avr.-06	956 976	131		
Montpellier - Perols	2	Bureaux	6 219	juil 06 - fév07	802 251	129		
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	3 093	1-août-06	309 970	100		
Mont Saint Aignan - Soho	1	Bureaux	2 074	1-sept.-06	273 406	132		
Saint Herblain - Exapole I	1	Bureaux	1 322	15-nov.-06	158 750	120		
Rennes cap Nord	1	Bureaux	2 967	11-janv.-07	346 139	117		
Pessac - L. de Vinci	3	Bureaux	7 105	16-janv.-07	842 000	119		
Mérignac - Parc Ariane	4	Bureaux	6 024	1-mars-07	692 760	115		
Nantes - Prisme	1	Bureaux	3 003	12-mars-07	504 233	120		
Villiers - Brabois	3	Bureaux	3 438	20-mars-07	430 000	125		
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	2 637	3-mai-07	316 440	120		
Champigny Parc des Nations	3	Activité	5 294	14-mai-07	852 045	161		
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	600	15-mai-07	64 000	114		
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	1 209	5-juin-07	176 182	146		
Marseille - Les Baronnie	5	Bureaux	9 042	21-juin-07	1 175 460	130		
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1 010	1-sept.-07	114 540	113		
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3 290	3-oct.-07	295 648	90		
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	1 630	3-oct.-07	225 147	138		
SPB Le Havre	1	Bureaux	4 995	14-déc.-07	789 300	158		
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	14 679	21-déc.-07	757 744	52		
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	5 856	21-déc.-07	281 088	48		
Portefeuille SERNAM 2006/07	11	Messageries	12 747	Livré	877 504	68		
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	1 322	20-févr.-08	162 060	123		
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	2 977	29-févr.-08	450 000	151		
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	2 742	1-janv.-08	385 325	141		
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	3 838	1-avr.-08	268 400	70		
Mérignac ESG	1	Activité	1 339	1-juil.-08	236 528	177		
<b>TOTAL EXISTANT</b>	<b>56</b>		<b>117 778</b>		<b>12 743 896</b>	<b>108</b>	<b>156 997 527</b>	<b>8,12%</b>
Meaux Parc des Platanes	1	Activité	3 200	juin-09	300 000	94		
Vitry ZAC Bel Air	1	Activité	4 596	Début 2009	773 880	168		
Tours Central Station	1	Bureaux	3 349	sept-09	570 750	170		
Nantes Cambridge	1	Bureaux	4 419	mai-10	761 000	172		
Dijon ZAC Valmy	3	Bureaux	7 167	juin08 - jan09	1 081 491	151		
Lille - Château Blanc	2	Bureaux	2 542	sept 08 / 09	378 357	149		
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	4 999	31-juil.-08	625 000	125		
Reims - Euréka	3	Bureaux	6 255	sept - oct 08	788 130	126		
Lille - Eurasanté	4	Bureaux	5 588	oct08 -> fev10	673 796	121		
Saint Etienne / COGEDIM	1	Bureaux	13 654	sept.-09	1 944 473	142		
Crèches LPCR	3	Activité	3 000	déc.-08	450 000	150		
Portefeuille SERNAM 2008	4	Messageries	2 935	sept.-08	290 352	57		
Portefeuille SERNAM 2009 et +	9	Messageries	7 966	s/ année	534 920	67		
Innovespace St Jean d'Ilac	1	Activité	14 384	30-mars-09	900 355	63		
Innovespace Sénart	1	Activité	17 024	30-juin-09	1 302 540	78		
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	16 456	31-oct.-09	1 786 945	109		
<b>TOTAL A LIVRER</b>	<b>38</b>		<b>117 534</b>		<b>13 161 988</b>	<b>112</b>	<b>165 583 876</b>	<b>7,95%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>94</b>		<b>235 312</b>		<b>25 905 883</b>	<b>110</b>	<b>322 581 402</b>	<b>8,03%</b>

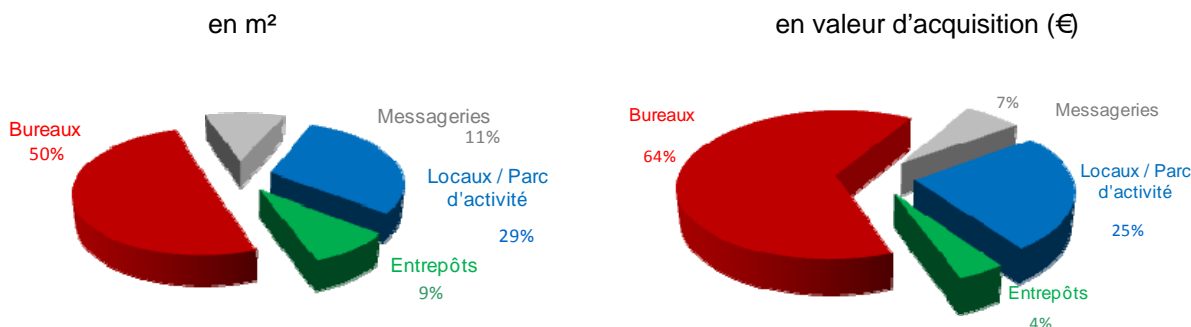
Le rendement locatif net du portefeuille global (livré et à livrer) au 30 juin 2008 s'élève à 8,03%, pour une valeur d'acquisition de 322,6 M€

Le loyer moyen est de 110 €/m<sup>2</sup>, allant de 51 €/m<sup>2</sup> pour les entrepôts à 135 €/m<sup>2</sup> pour les immeubles de bureaux.

L'essentiel (80%) de ce patrimoine se trouve en Régions. Il est constitué de 92 immeubles neufs ou récents répartis sur 22 métropoles.

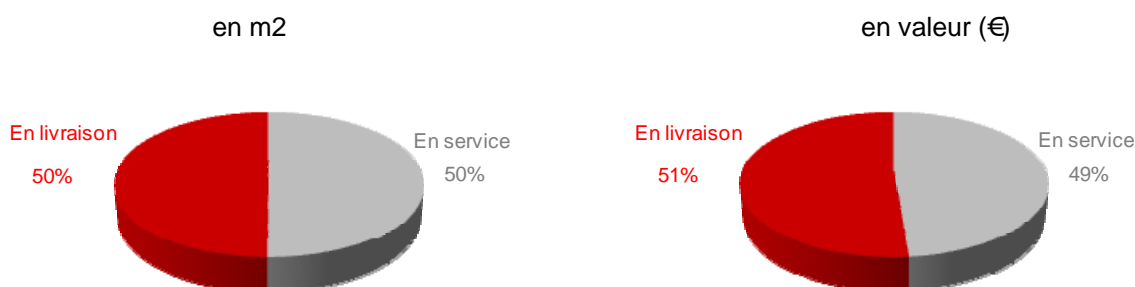
Ce patrimoine se répartit en valeur comme suit, en fonction de la nature d'actif :

#### ❖ Répartition par type d'actif du patrimoine



Seul 50% de ce patrimoine a été livré et génère des revenus locatifs :

#### ❖ Parts des immeubles en service et à livrer



## 4. PRESENTATION DES COMPTES

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2008.

Le comparatif est au 30 juin 2007 (1<sup>er</sup> semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat et au 31 décembre 2007 pour le bilan.

La croissance de la société est importante depuis le 30 juin 2007 et se traduit par une évolution très significative de certains postes d'actif et du passif du bilan ainsi que des postes du compte de résultat.

Le chiffre d'affaires ressort à 6,3 M€ dégageant un résultat opérationnel de 2,3 M€, contre respectivement 3 M€ et 2,3 M€ sur le comparatif 2007 (le résultat opérationnel 2007 comprenant la plus value de cession réalisée sur la vente des parts de la SCI P01 en janvier 2007).

Le résultat net s'établit à 1,9 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2008 contre 2,1 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2007.

Les comptes consolidés résumés sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».



Les méthodes comptables appliquées par le groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2007.

## 5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

### 5.1 Expertise du patrimoine

Le patrimoine en service (immeubles livrés) du groupe (hors Sernam) a fait l'objet d'une évaluation en date du 30 juin 2008 réalisée par un expert immobilier indépendant, ATISREAL EXPERTISE, bien que la Société qui a opté pour le régime SIIC au « coût amorti » ne soit pas tenue de le faire.

Les immeubles en service, acquis à un taux de rendement moyen de 8,12%, ont ainsi été évalués à un taux effectif de 7,22%, ce qui conforte Foncière INEA dans son modèle de création de valeur à l'acquisition.

La valeur d'expertise de liquidation (ou hors droits) de ce patrimoine ressort à 166,4 M€ et celle dite de reconstitution (ou droits inclus) ressort à 170,9 M€.

La valeur d'expertise de liquidation est la valeur utilisée par l'entreprise pour l'annexe de ses comptes consolidés.

### 5.2 Calcul de l'ANR

L'ANR de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé majorée du montant de l'augmentation issue de l'exercice des bons de souscriptions aux créateurs d'entreprises consentis (BSPCE).

L'ANR de liquidation par action correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre d'actions composant le capital social augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à partir de l'exercice des BSPCE et diminué du nombre d'actions que la Société détient en autocontrôle.

L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR de liquidation auquel a été ajouté un montant représentant 1.80% de la valeur économique des actifs immobiliers qui correspond aux frais d'acquisition à considérer compte tenu que tous les biens sont neufs (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

Le calcul de l'ANR de liquidation et de l'ANR de reconstitution se décompose comme suit :

En M€	30/06/2008	31/12/2007
Capitaux propres consolidés	100,3	100,8
Bons de souscription de créateur d'entreprise (BSPCE)	8,1	8,1
<b>ANR de liquidation</b>	<b>140,6</b>	<b>134,1</b>
Droits de mutation, honoraires et frais annexes	4,9	4,6
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>145,5</b>	<b>138,7</b>
Nombre d'actions totalement diluées hors autocontrôle (1)	3.064.232	3.096.979
<b>ANR de liquidation par action (en €)</b>	<b>45,89</b>	<b>43,30</b>
<b>ANR de reconstitution par action (en €)</b>	<b>47,48</b>	<b>44,78</b>

(1) Les actions dilutives issues de l'exercice des BSPCE (non exercés à ce jour) ont été calculées en application des normes IFRS.

## 6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

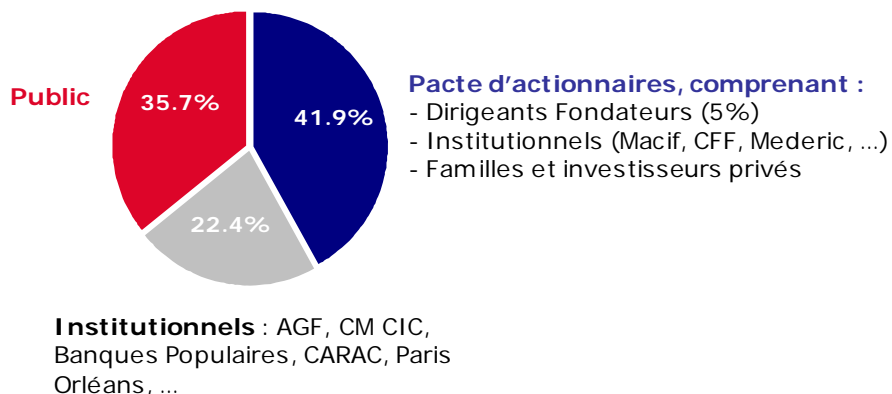
### 6.1 Répartition de l'actionnariat

Aucun franchissement de seuil à la hausse ou la baisse n'a été signalée à la Société au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre.

Au 30 juin 2008, les principaux actionnaires de la Société sont les suivants :

ACTIONNAIRES	Actions ordinaires	% en capital	% en droits de vote
<b>INSTITUTIONNELS</b>			
AGF	285 000	10,30%	8,28%
Groupe Médéric	261 050	9,44%	10,08%
Société MACIF	262 500	9,49%	9,41%
Groupe Crédit Foncier de France	220 214	7,96%	9,18%
Paris Orléans	141 800	5,13%	6,61%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	3,70%
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	1,57%
CRESERFI	42 400	1,53%	1,70%
Banque MARTIN MAUREL	13 500	0,49%	0,70%
<b>Sous-total</b>	<b>1 364 964</b>	<b>49,35%</b>	<b>51,23%</b>
<b>DIRIGEANTS - FONDATEURS</b>			
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	2,83%
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	2,81%
Alain JULIARD	34 476	1,25%	2,00%
<b>Sous-total</b>	<b>143 542</b>	<b>5,19%</b>	<b>7,64%</b>
<b>AUTRES</b>			
Personnes morales ayant plus de 1% du capital			
Société COFIP	100 000	3,62%	2,91%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	2,91%
Société CARAC	54 000	1,95%	3,14%
Fortis Luxembourg Vie SA	46 266	1,67%	2,13%
Société ANDROS et COMPAGNIE	40 400	1,46%	2,35%
Société RIA	29 900	1,08%	1,33%
Société IMBELLAGE SNC	27 000	0,98%	0,78%
Société TABAG	27 000	0,98%	0,78%
<b>Sous total</b>	<b>396 266</b>	<b>14,33%</b>	<b>16,34%</b>
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital			
	<b>166 280</b>	<b>6,01%</b>	<b>6,93%</b>
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital			
	<b>694 650</b>	<b>25,12%</b>	<b>18,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 765 702</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Soit une répartition par type d'actionnaires comme suit :



A la connaissance de la Société et sur la base de l'absence de déclarations de franchissement de seuil enregistrées auprès de l'AMF, la répartition du capital ressortait au 31 décembre 2007 comme suit :

- . personnes physiques ou morales possédant, directement ou indirectement, plus :
  - du 1/20 du capital ou des droits de vote : la Caisse de Retraite des Anciens Combattants (CARAC), K DEVELOPPEMENT (Groupe Paris-Orléans), MACIF, QUATREM (Groupe Médéric), SIPARI (Groupe CFF),
  - du 1/10 du capital ou des droits de vote : le Groupe AGF
  - des 3/20 du capital ou des droits de vote : néant
  - du 1/5 du capital ou des droits de vote : néant
  - du 1/4 du capital ou des droits de vote : néant
  - du 1/3 du capital ou des droits de vote : néant
  - de la 1/2 du capital ou des droits de vote : néant
  - des 2/3 du capital ou des droits de vote : néant
  - des 19/20 du capital ou des droits de vote : néant

Enfin, en date du 11 juin 2007, un pacte d'actionnaires portant sur 1.159.821 actions soit 41,93% du capital et des droits de vote a été signé avec effet rétroactif à la date d'admission des actions sur le marché Eurolist Euronext Paris SA et ce, pour une durée de six ans.

## **6.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre**

La Société n'a procédé à aucun rachat ou vente de titres hors ceux réalisés dans le cadre du fonctionnement normal de son contrat de liquidité.

## **6.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, la Société n'a émis aucune valeur mobilière pouvant donner accès au capital.

## **6.4 Autocontrôle, contrat de liquidité**

La société a signé le 1er décembre 2006 un contrat de liquidité avec la société NATIXIS Bleichroeder, conforme à la charte de déontologie de l'AFEI. Une somme de 500.000 € a été initialement affectée au fonctionnement de ce contrat.

En date du 17 août 2007, cette somme a été accrue de 250.000 € et portée à 750.000 €.

La société détenait 17.659 de ses propres actions au 30 juin 2008 valorisées pour un montant de 601 k€, contre 11.827 au 31 décembre 2007.

## **7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE**

Les principaux risques auxquels la Société peut être confrontée au cours du second semestre 2008 sont les suivants :

- **Risque de taux financier**

La valeur des actifs de la Société est influencée généralement par le niveau des taux d'intérêts.

Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative et durable sur la partie long terme de la courbe des taux, pourrait avoir un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Une hausse des taux court terme et long terme se traduirait également par un coût plus élevé des nouveaux financements externes (notamment charges financières des dettes bancaires) pour la réalisation de nouveaux investissements immobiliers.

La société dispose au 30 juin 2008 d'un endettement bancaire représentant 81 M€ qui est soit en taux fixe soit en taux variable, basé sur l'Euribor 3 mois, swappé.

La société a quasi-systématiquement eu recours depuis la mi 2006 à des instruments de couverture de type swap de taux fixe contre taux variable afin de couvrir ses lignes à taux variable.

La société estime qu'une hausse des taux est susceptible de remettre en cause les principaux critères de sa stratégie d'acquisition actuelle si celle-ci devenait supérieure à 150 bp par rapport au niveau actuel, ce qui n'est pas le consensus de place pour les 6 prochains mois.

Au-delà de ce niveau, la Société pourrait être amenée à reconsidérer ses critères d'acquisition (prix et rendements locatifs), le rythme d'amortissement de ses crédits et le niveau du ratio Loan To Value qu'elle entend respecter.

#### ▪ **Risque de hausse des taux de capitalisation immobiliers**

La tendance actuelle du marché immobilier est à une hausse des taux de capitalisation, utilisés notamment pour déterminer les prix d'acquisition et les valeurs de marché des actifs immobiliers.

Une hausse de ces taux se traduit par une baisse des valeurs de transaction et une perspective de rendement plus élevée (rapport des loyers sur prix d'acquisition) pour le futur.

La Société a arrêté au travers de sa stratégie d'investissement un certain nombre d'objectifs de rendement locatif et ce, en fonction des différents types de produits qu'elle recherche à acquérir, objectif que l'environnement actuel n'a pour l'instant pas remis en cause.

### **8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE**

Au plan environnemental, la Société exerce une activité de détention en vue de leur location d'actifs immobiliers et effectue des travaux de construction.

L'activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L225.102.1 du code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau, matière premières, énergie, .. rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour risque en matière environnementale).

Dans le cadre de réalisations de constructions, la Société intègre l'essentiel des problématiques environnementales actuelles (développement durable, économie d'énergie, etc.) dans le cahier des charges qu'elle demande de réaliser à ses prestataires et intervenants.

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, plomb, installations classées, etc...) dans la gestion et l'exploitation de ses patrimoines immobiliers tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires.

La société n'exploite aucune installation classée susceptible de créer des risques très importants pour la santé et la sécurité des populations voisines et pour l'environnement (SEVESO Seuil O).

Impact social et environnemental

En investissant dans des immeubles neufs, FONCIERE INEA s'assure que toutes les conditions sont remplies pour que les constructions respectent l'environnement et s'y intègrent de manière harmonieuse tout en fournissant une réponse satisfaisante aux demandes des utilisateurs.

### **9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES**

Aucune nouvelle transaction avec des parties liées n'est intervenue sur le semestre.

### **10. RESULTAT SOCIAL**

Le résultat social de la société mère s'établit au 30 juin 2008 à 154 k€ sur la base d'un chiffre d'affaires réalisé de 5,5 M€, contre respectivement 1.302 k€ et 2,5 M€ pour le 1er semestre 2007.

## **11. EVENEMENTS POST-CLOTURE**

Au cours du mois de juillet 2008, la société a signé un refinancement de l'ordre de 50 M€ avec la banque Natixis, portant sur 5 opérations en cours de construction.

La Société a également procédé à l'émission d'OCEANES pour un montant de 34,375 millions d'euros après exercice de près de la moitié de la clause d'extension. Les obligations émises porteront intérêt à un taux annuel de 5,50% du nominal, payable à terme échu le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2009, et seront remboursées (sauf amortissement anticipé) le 1<sup>er</sup> janvier 2014 au pair.

## **12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2008**

La Société entend poursuivre son programme d'investissements en utilisant sa connaissance des marchés immobiliers sur les cibles correspondant à sa stratégie.

L'objectif reste toujours de disposer d'un en cours de portefeuille pour un montant total d'environ 500 millions d'euros au terme de l'année 2009.

Pour ce faire, elle aura la possibilité de mobiliser les fonds levés lors de l'émission d'OCEANES réalisée en juillet 2008,

## **13. MARCHÉ**

Le marché des Régions est un marché mature au regard des volumes traités, du nombre d'acteurs et de la diversification des actifs, tant en terme de situation géographique qu'en terme de typologie.

Le contexte actuel de hausse des taux de capitalisation immobiliers a induit un phénomène « d'assainissement salutaire » du marché des Régions, dont les conséquences devraient être :

- Une baisse des volumes d'investissement
- Un équilibre Offre / Demande pour les actifs de qualité « sécurisés »
- La réapparition d'une prime de risque pour les actifs « en blanc » (non sécurisés)
- Et quelques changements au niveau des intervenants.

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EN NORMES IFRS

AU 30 JUIN 2008

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

**30 juin 2008**

En milliers d'euros	Notes	30/06/08	30/06/07
Loyers	3	6 333	2 972
<b>Produits des activités ordinaires</b>			
Autres achats et charges externes	4	(2 057)	(1 254)
Impôts, taxes et versements assimilés		(34)	(12)
Dotations aux amortissements et pertes de valeur des immobilisations		(1 939)	(1 016)
Dotations et reprises sur provisions			-
Autres produits et charges		(23)	(16)
Produits sur cessions d'actifs	8 & 9.2	-	1 585
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>2 280</b>	<b>2 259</b>
Produits financiers	5	1 543	1 681
Charges financières	5	(2 021)	(828)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.1	51	(10)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1 853</b>	<b>3 102</b>
Impôts sur les résultats	6	0	(1 033)
<b>Résultat de la période</b>		<b>1 853</b>	<b>2 069</b>
Résultat de la période - part du groupe		1 851	2 068
Résultat de la période – part des minoritaires		2	1
Résultat par action (en euros)	7	0,67	0,75
Résultat dilué par action (en euros)	7	0,60	0,66

# BILAN CONSOLIDÉ

30 juin 2008

En milliers d'euros	Notes	30/06/08	31/12/07
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations incorporelles		32	33
Immobilisations corporelles	8	16 144	17 585
Immeubles de placement	8	149 444	128 257
Participations dans des entreprises associées	9.1	67	-
Autres actifs financiers	10.1	11 211	10 764
Impôts différés actifs	15	68	68
<b>Total actifs non courants</b>		<b>176 966</b>	<b>156 707</b>
Clients et autres débiteurs	10.2	8 668	6 179
Créances d'impôt sur le résultat	10.2	269	269
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	16 078	11 258
Actifs non courants destinés à être cédés	9.2	2 381	-
<b>Total actifs courants</b>		<b>27 396</b>	<b>17 706</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>204 362</b>	<b>174 413</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	12	40 286	40 372
Primes d'émission	12	55 035	55 163
Réserves		3 115	1 978
Résultat de la période		1 851	3 319
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>100 288</b>	<b>100 832</b>
Intérêts minoritaires		2	2
<b>Capitaux propres</b>		<b>100 290</b>	<b>100 834</b>
<b>PASSIFS</b>			
Dettes financières	14	81 498	59 864
<b>Total passifs non courants</b>		<b>81 498</b>	<b>59 864</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	16	16 989	9 457
Dettes d'impôts sur le résultat		674	674
Autres dettes financières	14	4 909	3 584
<b>Total passifs courants</b>		<b>22 573</b>	<b>13 715</b>
<b>Total passifs</b>		<b>104 071</b>	<b>73 579</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>204 362</b>	<b>174 413</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

30 juin 2008

En milliers d'euros	Notes	30/06/08	30/06/07
Résultat net consolidé		1 853	2 068
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions		1 939	1 016
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(969)	(46)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession			(1 585)
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(51)	10
+/- Juste valeur sur Valeur Mobilière de Placement			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>2 772</b>	<b>1 462</b>
+ Coût de l'endettement financier net		1 548	130
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	1 033
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>4 320</b>	<b>2 625</b>
- Impôt payé		-	(899)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (1)		(2 023)	(4 907)
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>2 297</b>	<b>(3 181)</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	(4 013)	(7 836)
Acquisitions d'immeubles de placement (1)		(13 099)	(22 418)
Cessions d'immeubles de placement		-	2 975
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	9	-	(81)
Titres de placement nantis (2)	11	2 065	(4 225)
Autres investissements financiers		(45)	-
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>(15 091)</b>	<b>(31 585)</b>
Augmentations de capital en numéraire	12		(1)
Achats et reventes d'actions propres		(189)	-
Résultat sur actions propres			-
Remboursements d'emprunts		(1 848)	(902)
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(2 977)	
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		(2)	
Augmentation des dettes financières	14	26 248	25 576
Intérêts payés		(1 549)	(130)
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>19 683</b>	<b>24 543</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>6 889</b>	<b>(10 222)</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	11	<b>9 189</b>	<b>56 617</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	11	<b>16 078</b>	<b>46 395</b>



**(1)**

- Par souci d'homogénéité, les dettes sur immobilisation rattachées au 30 juin 2008 aux rubriques « acquisitions d'immobilisations corporelles » et « acquisitions d'immeubles de placements » l'ont également été au 30 juin 2007 et ainsi exclues de la variation du besoin en fonds de roulement.
- Les dettes sur immobilisation sont rattachées au 30 juin 2008 aux rubriques « acquisitions d'immobilisations corporelles » et « acquisitions d'immeubles de placements ». Au 30 juin 2007 elles étaient rattachées à la variation du besoin en fonds de roulement à hauteur de 17 828 K€.
- La variation du Besoin en Fonds de Roulement au 30 juin 2007 aurait dû être de (4 907) K€ et les acquisitions d'immeubles de placements de (22 418) K€.

**(2)**

- Il n'y a plus de titres nantis au 30 juin 2008, aussi le montant de 2 065 K€ dans la ligne « titres de placements nantis » correspond au « désinvestissement » de ces derniers.
- Les années antérieures les titres nantis étaient reclassés dans les flux de trésorerie des activités d'investissements.

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDE

30 juin 2008

	Notes	Capital Social	Prime d'Emission	Réserves	Réserves Recyclables	Résultats Non Distribués	Total Capitaux Propres	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
							Part du groupe		
En milliers d'euros									
<b>Total au 31 décembre 2006</b>	12	<b>40 390</b>	<b>55 160</b>	<b>1 133</b>	<b>(254)</b>	<b>474</b>	<b>96 903</b>	<b>0</b>	<b>96 903</b>
Variations de capital	12	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur titres auto-détenus		(18)	3				(15)		(15)
Gain ou Perte sur instruments de couverture		-	-		590	-	<b>590</b>	-	590
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence				36			36		36
Affectation du résultat 2006		-	-	473		(474)	(1)	-	(1)
<b>Résultat net de la période</b>		-	-	-		<b>3 319</b>	<b>3 319</b>	<b>2</b>	<b>3 321</b>
<b>Total au 31 décembre 2007</b>		<b>40 372</b>	<b>55 163</b>	<b>1 642</b>	<b>336</b>	<b>3 319</b>	<b>100 832</b>	<b>2</b>	<b>100 834</b>
Variations de capital	12	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur titres auto-détenus		(85)	(127)				(212)		(212)
Gain ou Perte sur instruments de couverture					565		<b>565</b>		565
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence									
Affectation du résultat 2007				3 319		(3 319)	0		0
<b>Distribution de dividendes</b>				(2 977) <sup>1</sup>			<b>(2 977)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2 979)</b>
<b>Corrections d'erreurs</b>				<b>228</b>			<b>228</b>		<b>228</b>
<b>Résultat net de la période</b>						<b>1 851</b>	<b>1 851</b>	<b>2</b>	<b>1 853</b>
<b>Total au 30 juin 2008</b>		<b>40 286</b>	<b>55 035</b>	<b>2 213</b>	<b>901</b>	<b>1 851</b>	<b>100 288</b>	<b>2</b>	<b>100 290</b>

<sup>1</sup> Hors part revenant aux actions propres détenues par Foncière Inéa au 30 juin 2008.

# NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

30 juin 2008

## 1. Présentation générale et faits marquants

La société mère et tête de groupe, Foncière Inéa 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 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 Inéa est d'un montant nominal de 40 545 191 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Foncière Inéa et sa filiale, La Halte de Saint Pons (ci-après «HSP»), ont opté pour le régime des SIIC en date du 14 février 2007, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Poursuivant sa stratégie de développement, 9 bâtiments ont été livrés (7 opérations) et 2 acquis en VEFA au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008.

Ils s'ajoutent aux autres immeubles figurant à l'actif au 31 décembre 2007.

### Immeubles livrés au 1<sup>er</sup> semestre de 2008

- Orléans-Sogeprom
- Dijon-ZAC des Valmy AB
- Aix le Halte de St Pons
- St Herblain Exapole H
- Rennes Zac Val d'Orson
- Mérignac ESG
- Crèche LPCR (terrain)

### VEFA signées au 1<sup>er</sup> semestre de 2008 :

- Tour Central Station
- Nantes Cambridge

## 2. Principes et méthodes comptables

### 2.1 Principes généraux

#### 2.1.1 *Base de préparation des états financiers*

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2008 résumés portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2008 du groupe Foncière INEA ont été préparés conformément à 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 2007.

Les comptes semestriels sont établis suivant les mêmes principes qu'au 31 décembre 2007. Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

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 2.1.1.1.

Le groupe Foncière INEA applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2008. Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2008 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

La nouvelle interprétation entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 est la suivante :

- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe (Exercice ouvert à compter du 01/03/07)

Cette interprétation n'a pas eu d'impact sur les comptes clos au 30 juin 2008.

Les normes, interprétations et amendements à des normes non encore entrées en vigueur et qui sont applicables par anticipation sont :

- IAS 23 (Amendement) – Coûts d'emprunts (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, non encore adopté par l'Union Européenne). Selon cet amendement il ne sera plus possible de comptabiliser immédiatement en charges les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié.
- IFRS 8, Secteurs opérationnels (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, adopté par l'Union européenne en novembre 2007)
- Cette norme introduit la notion d' « approche de la direction », qui impose de fournir des informations sectorielles fondées sur les composantes de l'entité que la direction examine lorsqu'elle doit prendre des décisions opérationnelles
- IFRIC 12 – Concession de services
- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation des clients (Exercice ouvert à compter du 01/07/08)
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction.

Ces textes n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation. La direction est en cours de revue des impacts potentiels de ces normes.

Les normes, interprétations et amendements à des normes non encore entrées en vigueur et qui ne sont pas applicables par anticipation dans les comptes intermédiaires au 30 juin 2008 sont :

- IAS 1 Révisée : Présentation des états financiers (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, non encore adopté par l'Union européenne). La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers.
- IFRS 3 Regroupements d'entreprises, révisée en janvier 2008. Applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.
- Amendements à IAS 32 et à IAS 1 : Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation (non adopté par l'UE). Ils sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009.
- Amendement à IFRS 2 "Paiement fondé sur des actions" - Conditions d'acquisition des droits et annulations. Cet amendement est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009.
- Amendements d'IAS 27 "Etats financiers consolidés et individuels". n'ont pas encore fait l'objet d'une adoption au niveau européen). Ils sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009

La direction est en cours de revue des impacts potentiels de ces normes.

### **2.1.1.1. Estimations et jugements comptables déterminants**

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

- **Estimations et hypothèses comptables déterminantes**

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Ainsi, du fait du débouclage ultérieur, il peut exister des écarts entre les estimations et les résultats effectifs.

Les estimations et les hypothèses pouvant entraîner des ajustements significatifs de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-dessous.

- **Estimation des immeubles de placements**

L'estimation déterminante lors de l'arrêté des comptes est la détermination de la valeur recouvrable des immeubles de placements. A ce titre, la note 8 présente la méthode utilisée par les experts ainsi que la juste valeur des immeubles de placements au 30 juin 2008.

- **Jugement portant sur les contrats de location**

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

### **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 et, éventuellement, 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 Directoire le 28 août 2008.

### **2.1.3 Principes de consolidation**

#### **Périmètre de consolidation**

Les comptes consolidés comprennent ceux de Foncière Inéa 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 intragroupe, 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, auxquels s'ajoutent les frais directement attribuables à l'acquisition.

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

L'excédent du coût d'acquisition sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. A 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 goodwill 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 goodwill des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentée 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, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées 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.

Voici la liste des entités dans le périmètre de consolidation du Groupe :

Sociétés	Siège social	30 juin 2008		31 décembre 2007	
		% détention	Méthode de Consolidation	% détention	Méthode de Consolidation
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG	100 %	IG
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	99 %	IG	99 %	IG
SAS HSP	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG	100%	IG
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG	100%	IG
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris	22 %	MEQ	22 %	MEQ

IG: Intégration globale      MEQ: Mise en équivalence

### 2.1.4 Information sectorielle

Foncière Inéa considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul secteur d'activité – bureaux / activités / logistique, et à un seul secteur géographique : la France.

## 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, frais directs inclus, et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA.
- A **chaque arrêté** des comptes, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (IAS 16).
- L'**amortissement** est calculé sur la base du coût d'acquisition, et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Sauf lorsque la répartition technique est connue, il est procédé à la décomposition suivante :

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

La durée d'utilité doit être réexaminée annuellement. Lorsque les prévisions sont sensiblement différentes des estimations antérieures, la dotation aux amortissements de l'exercice en cours et des exercices futurs doit être ajustée.

### 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. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008 aucun crédit-bail immobilier n'a été acquis ou cédé.

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

Le plan d'amortissement retenu est cohérent avec celui appliqué aux actifs de même nature détenus en pleine propriété.

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**

La juste valeur des immeubles de placement indiquée pour information dans l'Annexe aux comptes IFRS est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par un expert indépendant, qualifié et expérimenté, la société Atisreal Expertise– dont le siège est 5 avenue Kléber à Paris (16<sup>ème</sup> arrondissement ([www.atisreal-expertise.fr](http://www.atisreal-expertise.fr)) par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de Foncière Inéa.

La valorisation des immeubles détenus par Foncière Inéa repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles de Foncière Inéa varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

La méthode retenue est indiquée en Note 8 « Immeubles de placement ».

Les immeubles en cours de construction ne font pas l'objet d'expertise.

### **2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles.**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût. 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 Foncière Inéa sont les suivantes :

<b>Catégories</b>	<b>Mode</b>	<b>Durée</b>
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Les immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés dans les immobilisations corporelles. Une fois la construction ou le développement terminé, l'immeuble est classé en immeuble de placement. Il n'est amorti qu'à compter de la date de livraison.

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des progiciels acquis, sont amorties sur cinq ans. Leurs frais d'installation sont amortis sur un an.

### **2.2.3 Valeur recouvrable des immobilisations**

A chaque clôture, ou arrêté intermédiaire le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.



#### **2.2.4 Reconnaissance du revenu**

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront 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 Inéa 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 sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. 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 à la propriété des 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.

#### **2.2.5 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 une perte de valeur.

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

#### **2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

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

#### **2.2.7 Actifs destinés à être cédés**

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant (s) est classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue. 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.

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente et évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de cession si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue.

### **2.2.8 Paiements en actions**

Les instruments de paiement en actions émis par Foncière Inéa tels que des bons de créateur d'entreprise (ci-après « BCE ») bénéficient d'une exception IFRS 1 au titre de première adoption des IFRS. Par conséquent, aucune comptabilisation n'est effectuée avant la date d'exercice des bons.

### **2.2.9 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.

### **2.2.10 Dettes financières**

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires, d'emprunts bancaires amortissables, et des passifs liés aux contrats de location-financement. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23 (Cf. 2.2.11. 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.

### **2.2.11 Coûts d'emprunts**

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus, sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié, c'est-à-dire un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Dans ce cas, les coûts d'emprunts sont capitalisés conformément à l'option offerte par la norme IAS 23.

### **2.2.12 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 Inéa 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 la période pour la part inefficace.

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

Les autres actifs financiers sont explicités à la note 10.1 ci-après. Ils correspondent essentiellement à des créances et des placements de trésorerie gagés.

### **2.2.13 Contrats de location**

#### **Contrats de location simple**

Les paiements effectués au titre d'un contrat de location simple sont enregistrés en charge 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. supra).

### **2.2.14 Provisions**

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé;
2. il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et
3. 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).

Aucune provision n'a été constatée.

### **2.2.15 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 Inéa.

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière Inéa et La Halte de Saint Pons ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2007. 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 de 33,33%.

Les sociétés du Groupe ne comptabilisent pas d'impôt différé pour leurs opérations relevant du régime SIIC. Suite à l'option pour le régime SIIC, l'impôt différé existant à l'ouverture 2007, a été repris par résultat. 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 Inéa et de HSP.

### **2.2.16 Fournisseurs et autres créiteurs**

Les dettes fournisseurs et autres créiteurs 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 des dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

## **2.3 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 et amorti ;
- 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. Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

#### **• Risque de liquidité**

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

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 10 et 15 ans).

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

#### **• Risque de taux d'intérêt**

La stratégie d'acquisition de Foncière Inéa s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 10 à 15 ans. Dans la même

perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, Foncière Inéa souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IAS 39 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

La durée de vie résiduelle des emprunts est de 13,75 ans pour les emprunts à taux fixe et 8,87 ans pour les emprunts à taux variables.

### 3. Produits des activités ordinaires

#### Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées au titre des locations des immeubles suivants :

En milliers d'euros	Loyers	Charges refacturées	Loyers et charges refacturées
Montpellier Perols	259	98	357
Orléans Semdo	174	61	235
Rouen Soho	137	46	183
St Herblain exapole E	63	34	97
Rennes Cap Nord	84	30	114
Pessac LDV	439	111	550
Nantes le Prisme	265	60	325
Nancy Brabois	152	31	183
Mérignac Ariane	351	79	430
Mérignac le Chatelier	33		33
Toulouse Bruguière	31	62	93
Entzheim Santos Dumont	93	30	123
Marseille Baronniers	577	262	839
Nancy Jardins de Brabois	53	11	64
Spb Le Havre	395	102	497
Wittelsheim	166		166
Maxeville	118	10	128
St Ouen Staci 1&4	519	1	520
Champigny 200 milliez	62	11	73
Champigny 220 milliez	118	24	142
St Herblain exapole H	52		52
Orléans Sogeprom	46	13	59
Rennes val d'Orson	46	1	47
Mérignac ESG	15		15
Schiltigheim	505	-2	503
Aix en Provence	132	63	195
Champigny 137 milliez	259	50	309
	<b>5 144</b>	<b>1 188</b>	<b>6 332</b>

#### Contrats de location simple - Bailleurs

Foncière Inéa 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.

### 4. Autres achats et charges externes

En milliers d'euros	30 juin 2008	30 juin 2007
<b>Honoraires de gestion (Gest)</b>	250	266
<b>Autres charges d'exploitation</b>	1 807	988
Total	<b>2 057</b>	<b>1 254</b>

Les honoraires de gestion relatifs au contrat signé avec la société GEST sont de 250 K€ au 30 juin 2008.

Les autres charges d'exploitation comprennent l'ensemble des charges refacturables et refacturées par Foncière Inéa en tant que propriétaire à ses locataires au titre des baux en place ainsi que les autres frais de fonctionnement hors GEST.

## 5. Charges et Produits financiers

En milliers d'euros	30 juin 2008	30 juin 2007
Rémunération des placements	659	1 634
Part inefficace sur instruments de couverture	168	-
Variation de juste valeur des dérivés de trading	777	-
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	(61)	47
Sous/total	<b>1 543</b>	<b>1 681</b>
Intérêts sur emprunts bancaires	(2 021)	(828)
Sous/total	<b>(2 021)</b>	<b>(828)</b>
<b>Total</b>	<b>(478)</b>	<b>853</b>

## 6. Impôts sur le résultat

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

En raison de son option pour le régime SIIC décrit ci-dessous (Cf. Note 6.2), Foncière Inéa n'est plus soumise aux dispositions de droit commun pour le secteur exonéré.

En milliers d'euros	30 juin 2008	30 juin 2007
Impôt (Exit Tax)	-	<b>899</b>
Impôt sur le résultat courant	-	-
Charge / (produits) d'impôts différés sur différences temporelles (Cf note 15)	-	134
<b>Total</b>	-	<b>1 033</b>

Le produit d'impôts différés comptabilisé en 2007 correspond à la perte enregistrée pour le secteur taxable. Ce secteur reste marginal dans nos activités.

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

En milliers d'euros	30 juin 2008
Résultat avant impôt	1 853
Impôt théorique calculé au taux légal	(618)
Impact des différences de taux	
Impact des décalages permanents	
Créance de carry back	
Plus-value LT imposée à un taux spécifique	
Incidences du régime SIIC	618
<b>Impôt effectif</b>	<b>0</b>

## 6.2 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 Inéa 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 Inéa, la SAS HSP et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA et la SCI ALPHA.

Messagerie Développement SAS, étant détenue à 22 %, n'a pas pu opter pour ce régime.

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. Au 30 juin 2008, la charge d'impôt sur les sociétés sur ces activités est restée négligeable.

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. C'est le cas de la SAS HSP.

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 et ALPHA.

### ***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.

### **6.3 Présentation de l'impôt de sortie**

Les sociétés de Foncière Inéa, 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.

Le montant brut de cet impôt est de 1 033 milliers d'euros.

Il convient cependant de prendre en compte pour son règlement, l'imputation d'une créance d'impôt différé de 134 milliers d'euros, d'une créance de carry-back de 450 milliers d'euros et du premier versement annuel qui a été effectué le 15 décembre 2007, soit une somme nette à décaisser de 337 milliers d'euros. Ce solde est payable en 3 échéances annuelles.

## **7. 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.

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30/06/2008</b>	<b>30/06/2007</b>
<b>Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires</b>	<b>1 853</b>	<b>2 068</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 748 043	2 765 702
Résultat de base par action (en €/action)	0,67	0,75

### **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.

En milliers d'euros	30/06/2008	30/06/2007
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	1 853	2 068
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>	-	-
<b>Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)</b>	<b>1 853</b>	<b>2 068</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 748 043	2 765 702
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	316 189	343 104
<b>Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué</b>	<b>3 064 232</b>	<b>3 108 806</b>
Résultat dilué par action (en €/action)	0,60	0,66

## 8. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Foncière Inéa a révisé les taux des composants de ses immeubles après avoir effectué une analyse plus fine des composants de ses immeubles et en a modifié la répartition. Cette modification des composants a été enregistrée dans les comptes au 30 juin 2008 comme une correction d'erreur avec impact sur les capitaux propres pour 228 K€ (dont 15 K€ pour les crédits-bails activés en consolidation).

Les taux retenus sont :

- Gros œuvre : 40% (contre 30% auparavant)
- Façades étanchéité : 25% (contre 30% auparavant)
- Installations générales techniques : 20% (inchangé)
- Agencements : 15% (contre 20% auparavant)

Les durées d'amortissement initiales ont, de même, été révisées, tout en restant cependant toujours incluses dans les bornes indiquées au paragraphe 2.2.1.

Ces modifications ont été traitées en comptabilité de manière prospective avec ajustement sur le résultat de l'exercice et des exercices ultérieurs.

L'impact sur les comptes consolidés au 30 juin 2008 a été de 271 K€ (dont 69 K€ sur les crédits-bails activés dans les comptes consolidés).

En milliers d'euros	Terrains	Constructions livrées	Total immeubles de placement	Constructions en cours	Autres Immobilisations Corporelles	Total immobilisations corporelles
<i>Pour mémoire</i>						
<b>VNC au 31 décembre 2007</b>	26 750	101 507	<b>128 257</b>	17 546	39	<b>17 585</b>
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>26 750</b>	<b>104 504</b>	<b>131 254</b>	<b>17 546</b>	<b>54</b>	<b>17 600</b>
Augmentations	3 203	22 313	<b>25 516</b>	3 946	61	<b>4 007</b>
Diminutions <sup>(1)</sup>	(487)	(2 201)	<b>(2 688)</b>	(5 442)	0	<b>(5 442)</b>
<b>A la clôture au 30 juin 2008 (valeurs brutes)</b>	<b>29 466</b>	<b>124 616</b>	<b>154 082</b>	<b>16 050</b>	<b>115</b>	<b>16 165</b>
<b>Cumul amortissements au 31/12/07</b>	<b>0</b>	<b>(2 997)</b>	<b>(2 997)</b>	<b>0</b>	<b>(15)</b>	<b>(15)</b>
Dotations	0	(1 926)	<b>(1 926)</b>	0	(6)	<b>(6)</b>
Correction d'erreur (par les réserves) <sup>(2)</sup>	0	228	<b>228</b>			
Diminution	0	57	<b>57</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Cumul Amortissements au 30 juin 2008</b>	<b>0</b>	<b>(4 638)</b>	<b>(4 638)</b>	<b>0</b>	<b>(21)</b>	<b>(21)</b>
A la clôture VNC	29 466	119 978	<b>149 444</b>	16 050	94	<b>16 144</b>

**Remarque :** Les immobilisations incorporelles ont augmenté de 6 K€ entre le 31 décembre 2007 et le 30 juin 2008. La dotation aux amortissements concernant ces immobilisations a été de 7 K€ au 30 juin 2008.

La dotation aux amortissements est dans les comptes consolidés au 30 juin 2008 de 1 939 milliers d'euros, dont :

- Immeubles de placements : 1 926
  - Immobilisations corporelles : 6
  - Immobilisations incorporelles : 7
- 1 939**

(1)

La diminution des terrains et constructions provient notamment du déclassement en actif non courant destiné à être cédé de l'immeuble situé à Marseille. et du remboursement du prix HSP pour : 250 milliers d'euros

(2)

L'impact sur les réserves à l'ouverture de la correction d'erreur (cf supra) est de : 228 milliers d'euros

Cet impact rapporté au résultat consolidé au 30 juin 2007 est de **+:86** milliers d'euros Le résultat au 30 juin 2007 devrait donc être, après retraitement, de + 86 milliers d'euros si la répartition actuelle des composants avait été toujours appliquée. Le résultat au 30 juin 2007 aurait alors été de 2 155 milliers d'euros.

---

La participation au sein de HSP est inscrite pour sa valeur comptable correspondant à sa juste valeur, acquise, le 20 décembre 2006. Cette prise de participation est considérée comme une acquisition d'actif (IFRS 3.4) pour 1 605 milliers d'euros et a été classée en immeuble de placement au 30 juin 2008 suite à sa mise en service en février 2008.

---

**Juste valeur :**

La juste valeur des immeubles livrés au 30 juin 2008, selon les expertises immobilières, est de 166 370 milliers d'euros hors droits et 170 909 milliers d'euros droits inclus hors le portefeuille des plateformes de messagerie SERNAM.

Elle correspond à la valeur vénale desdits immeubles hors droits hors taxes calculée à dire d'expert. Cette valeur est calculée selon un prix de loyer moyen au m<sup>2</sup> pour le bien considéré rapporté à un taux de rendement de marché acte en mains.

## **9. Participations dans les entreprises associées et actifs non courants destinés à être cédés**

### **9.1 Etat des participations**

**Messagerie Développement :**

<b>En milliers d'euros</b> (bilan consolidé)	<b>Solde</b>
<b>Au 1er janvier 2008</b>	<b>0</b>
Augmentation de la participation dans Messagerie Développement (sans variation du % de contrôle)	16
Quote-part de résultat dans Messagerie Développement	51 <sup>(1)</sup>
<b>Solde au 30 juin 2008</b>	<b>67</b>

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation de 22% de Foncière Inéa dans Messagerie Développement.

(1) La quote-part de résultat est au 30 juin 2008 de 51 milliers d'euros.

### **9.2 Actifs non courants destinés à être cédés**

Le conseil de surveillance de Foncière Inéa a autorisé le Directoire à céder le bâtiment D de l'ensemble immobilier de Marseille.

La promesse de vente a été signée le 30 juin 2008.

Le bâtiment de Marseille a donc été déclassé pour sa valeur nette comptable en actifs non courants destinés à être cédés pour un total de 2 381 milliers d'euros.

## **10. Actifs financiers**

### **10.1 Autres actifs financiers**

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
Créances rattachées MD	647	408
Avance preneur crédit bail Le Havre	645	685
Autres actifs financiers (créances gagées placements Sicav compte gages)	9 744	9 664
Juste valeur instruments financiers	168	--
Autres actifs financiers HSP	7	7
<b>TOTAL</b>	<b>11 211</b>	<b>10 764</b>

## 10.2 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
Créances clients	657	433
Produits à recevoir	438	278
Fournisseurs débiteurs	446	171
Avances sur Charges locatives et compte de gérance <sup>(1)</sup>	1 713	616
Charges constatées d'avance <sup>(2)</sup>	1 511	929
Autres créances d'exploitation	114	57
Créances sur l'Etat – TVA	3 789	3 695
<b>S/Total Clients et autres débiteurs</b>	<b>8 668</b>	<b>6 179</b>
Carry back	269	269
<b>S/Total Créances d'impôt sur le résultat</b>	<b>269</b>	<b>269</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 937</b>	<b>6 448</b>

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

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
<b>Moins d'un an</b>	<b>8 937</b>	<b>6 448</b>
<b>Entre 1 et 2 ans</b>	-	-
<b>Entre 2 et 5 ans</b>	-	-
<b>Plus de 5 ans</b>	-	-
<b>Total Clients et Autres Débiteurs</b>	<b>8 937</b>	<b>6 448</b>

Les clients et autres débiteurs sont principalement constitués de créances de TVA liées aux acquisitions immobilières.

**(1)** Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par Foncière Inéa, HSP, SCI Alpha et PA au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

**(2)** Le poste charges constatées d'avance est composé de :

• Crédits-bails immobiliers :	720
• Charges de location à répartir	325
• Commissions de non utilisation sur emprunts non tirés	166
• Appels de charges	91
• Frais liés à l'émission d'océanes	85
• Commissions d'agents et contrat de liquidités	32
• Divers	92
	<hr/>
	<b>1 511 millions d'euros</b>

## 11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
Valeurs mobilières de placement	15 744	9 625
Disponibilités	334	1 633
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>16 078</b>	<b>11 258</b>

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

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

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>16 078</b>	<b>11 258</b>
Liquidités nanties	-	(2 065)
Découverts bancaires	-	(4)
<b>Total</b>	<b>16 078</b>	<b>9 189</b>

Au 30 juin 2008, les liquidités de 2065 K€ ne sont plus nanties et ont été reclassées en trésorerie.

## 12. Capital social et primes d'émission

(Valeurs en milliers d'euros et hors actions auto-détenues)	Capital social en valeur nominale	Prime d'émission	Total Capitaux Propres Avant Réserves et Résultats non distribués	Nombre d'actions
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>40 371</b>	<b>55 162</b>	<b>95 533</b>	<b>2 753 875</b>
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>40 286</b>	<b>55 035</b>	<b>95 322</b>	<b>2 748 043</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Aucune opération sur le capital de Foncière Inéa n'a eu lieu, hormis les opérations sur titres auto-détenus.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 17 659 actions au 30 juin 2008, contre 11 827 au 31 décembre 2007, pour un nombre total d'actions composant le capital social inchangé de 2 765 702.

## 13. Bons créateur d'entreprise

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 décembre 2004, 177 961 BCE, « bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », ont été attribués à chacun des trois associés fondateurs de Foncière Inéa (soit un nombre total de BCE émis : 533 883).

Les bons sont octroyés gratuitement sous la forme d'attribution effective et immédiate. Ils sont exerçables à tout moment et au plus tard le 23 décembre 2009, au prix de 15,25 €uros soit 1,04 action nouvelle par bon.

En outre, ils sont incessibles et ne peuvent pas permettre à un bénéficiaire de dépasser 5% du capital (par détenteur), sauf si le capital (y compris les primes) dépasse 100 millions d'euros.

Compte tenu du changement de statut juridique de Foncière Inéa (transformation de Société par Actions Simplifiées en Société Anonyme), cette attribution a été réitérée en 2006 par la

signature d'un « Contrat d'émission de bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », en date du 15 mars 2006. Ce contrat a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2006.

Ces BCE sont définitivement acquis par les bénéficiaires dès leur attribution. Aucun étalement de charge sur la période d'acquisition n'est donc à opérer.

Aucun mouvement n'a été constaté sur ce contrat durant la période.

Le nombre de BCE émis et leur prix moyen d'exercice pondéré n'ont pas évolué par rapport au dernier exercice.

	Nombre de BCE	Prix moyen Pondéré d'exercice €BCE	Quotité (Nbre d'actions nouvelles émises Pour 1 BCE)	Nombre de BCE	Prix moyen Pondéré d'exercice €BCE	Nombre de BCE	Quotité (Nbre d'actions nouvelles émises Pour 1 BCE)
<b>A l'ouverture</b>	533 883	<b>15,25</b>	1,04	533 883	15,25	533883	1,04
Attribués	-			-		-	
Annulés	-			-		-	
Expirés	-			-		-	
Exercés	-			-		-	
<b>A la clôture</b>	533 883	<b>15,25</b>	1,04	533 883	<b>15,25</b>	533 883	1,04

Les 533 883 BCE non exercés au 30 juin 2008 ont un prix d'exercice de 15,25 €uros et une durée moyenne pondérée restante à courir jusqu'à l'expiration, de 1,5 ans.

#### 14. Dettes financières

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
<b>Emprunts bancaires</b>	79 880 <sup>(1)</sup>	58 665
<b>Dépôts reçus</b>	1 618	1 199
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>81 498</b>	<b>59 864</b>
<b>Banque et Etablissements financiers</b>	4 908 <sup>(2)</sup>	3 584 <sup>(3)</sup>
<b>Associés</b>	2	0
<b>Total dettes financières – courant</b>	<b>4 910</b>	<b>3 584</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>86 408</b>	<b>63 448</b>

(1) Emprunts à plus d'un an :

- Capital : 79 880 K€
- Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances : 33 279 K€

(2) Emprunts à moins d'un an :

- Capital : 4 908 K€
- Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances : 4 952 K€

(3) dont 4 K€ de découvert bancaire au 31 décembre 2007.

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts. (Cf. Note 8 « Immeuble de placement » et 18 « Engagements hors bilan »).

Foncière Inéa 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.

Au 30 juin 2008, trois contrats d'échange de taux d'intérêt contractés en 2006 par Foncière Inéa dans le cadre du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier sont inscrits dans ses comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps à la juste valeur par réserves, pour la partie efficace. Au 30 juin 2008, 168 milliers d'euros de part inefficace ont été comptabilisés en résultat.

Foncière Inéa a conclu ces trois swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable qui portent sur un nominal de 28 501 milliers d'euros

Un quatrième contrat de swap a été signé en date du 8 janvier 2008 pour un montant nominal de 3 446 milliers d'euros. Au 30 juin 2008 ce swap est comptabilisé en trading et les variations de sa juste valeur de 777 milliers d'euros sont comptabilisées en résultat financier.

L'Endettement financier net, (total des dettes financières "courant" et "non courant", des dettes sur immobilisations, déduction faite de la trésorerie, y compris les gages espèces immobilisés) s'élève au 30 juin 2008 à 73 812 milliers d'euros contre 49 226 milliers d'euros au 31 décembre 2007

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

En milliers d'euros	30 juin 2008	Exercice 2007
<b>Entre 1 et 2 ans</b>	5 339	4 013
<b>Entre 2 et 5 ans</b>	15 384	12 487
<b>Plus de 5 ans</b>	60 775	43 364
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>81 498</b>	<b>59 864</b>

Au 30 juin 2008, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés et des crédits baux s'élève contractuellement à 88 900 milliers d'euros. La part non tirée des emprunts s'élève à 70 082 milliers d'euros au 30 juin 2008.

### Flux de trésorerie couverts

Les emprunts de Nancy/Mérignac, Marseille, Rouen/Pessac sont ceux qui font l'objet de la couverture de taux par des swaps.

## 15. Impôts différés

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs durant la période sont nuls :

En milliers d'euros	Mouvements
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>68</b>
<b>Enregistré au compte de résultat:</b>	-
Reprise d'impôt différé	-
Impôt différé actif de l'exercice	-
<b>Enregistré en capitaux propres</b>	-
Reprise d'impôt différé	-
	-
<b>Au 30 juin 2008</b>	<b>68</b>

Ces 68 milliers d'euros correspondent aux impôts différés liés à la perte enregistrée pour le secteur taxable de l'activité au 31 décembre 2007.



## 16. Fournisseurs et autres créiteurs

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>2 979</b>	<b>2 617</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>112</b>	<b>82</b>
<b>Autres dettes diverses</b>	<b>665</b>	<b>408</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>9</b>	<b>252</b>
<b>Dettes sur immobilisations</b>	<b>13 224</b>	<b>6 098</b>
<b>Total</b>	<b>16 989</b>	<b>9 457</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 Inéa au fur et à mesure de leur mise en location.

En milliers d'euros	30/06/2008	31/12/2007
<b>Moins d'un an</b>	<b>16 989</b>	<b>9 457</b>
<b>Entre 1 et 2 ans</b>	-	-
<b>Entre 2 et 5 ans</b>	-	-
<b>Plus de 5 ans</b>	-	-
<b>Total Fournisseurs et Autres Créiteurs</b>	<b>16 989</b>	<b>9 457</b>

## 17. Dividendes par action

Aucun dividende versé au titre des exercices 2006 et 2005.

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2008 au titre de l'exercice 2007 pour un montant de 2 977 K€ (moins la part revenant à Foncière Inéa au titre des actions auto détenues).

## 18. Engagements hors bilan

### 18.1 Dettes garanties par des suretés réelles :

K☐	Montant garanti	En cours au 30/06/2008
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
<b><u>Immeubles livrés</u></b>		
- Hypothèques	85 844	72 851
<b><u>Immeubles non livrés</u></b>		
- Garantie autonome à première demande	72 309	
- Gages-espèces		
- Hypothèques	9 684	9 684
	59 479	863

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 Garanties locatives
- Nantissement du compte d'emprunteur
- Promesse de délégation de loyer

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 72 851 milliers d'euros au 30 juin 2008.

## 18.2 Foncière Inea

- **Immeubles** :

- **Immeubles en VEFA au 30 juin 2008 chez Foncière INEA :**

- Les immeubles en VEFA au 30 juin 2008 sont ceux de Tours central station, Nantes Cambridge, St Etienne-Cogedim, Metz-Harmony Parc, Reims-Euréka, Vitry-ZAC Bel Air, Lille Chateau Blanc, Lille Eurasanté, Innovespace St Jean d'Ilac, Innovespace Sénart, Innovespace St Denis, Dijon-ZAC des Valmy, Meaux Parc des Platanes, Crèches LPCR.

- **Covenant clauses au 30 juin 2008** :

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

- DSCR<sup>2</sup> 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

- Au 30 juin 2008, Foncière Inea respecte l'ensemble de ces ratios.

- L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 48 435 milliers d'euros au 30 juin 2008.

## 18.3 HSP

Néant.

## 18.4 MD Développement (société détenue à 22% et mise en équivalence)

Néant.

## 18.5 SCI Alpha

Néant

## 18.6 SCI PA

Néant

---

<sup>2</sup> **DSCR** : (Debt Service Coverage Ratio) = ratio de couverture de service de la dette : Ebitda / service total de la dette.

**ICR** : (Interest Coverage Ratio) = ratio de couverture des intérêts : Ebitda / frais financiers.

**LTV** : (Loan To Value) = encours / valeur de marché de l'ensemble immobilier.

## **19. Information relative aux parties liées**

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en Equivalence sont inscrites pour 647 milliers d'euros et détaillées note 10.1.

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.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil de surveillance, pour la somme de 23 000 €, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008. Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tel qu'il est composé.

Les membres du Directoire ne perçoivent également aucune rémunération au titre de leur mandat. Ils sont rémunérés indirectement par la rémunération encaissée par la Société GEST au titre des prestations de services assurées par cette dernière au profit de FONCIERE INEA.

## **20. Événement post clôture**

- Début juillet 2008, Foncière Inéa a lancé une émission d'Océanes arrivant à échéance le 1er janvier 2014 d'un montant de 32,066 millions d'euros, susceptible d'être porté à 36,876 millions d'euros en cas d'exercice de la clause d'extension et à 42,407 millions d'euros en cas d'exercice de la clause de sur allocation.
- Le montant définitif de l'émission d'Océanes a atteint à 34,375 millions d'euros après exercice de près de la moitié de la clause d'extension.

**PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**KPMG Audit**

Département de KPMG S.A.  
1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2008**

Aux actionnaires

**FONCIERE INEA S.A.**

7, rue du Fossé Blanc  
92230 Gennevilliers

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application des articles L. 232-7 du Code de commerce et 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 Foncière INEA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 30 juin 2008, 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 directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**1. 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.

## 2. 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.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 29 août 2008.

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Jean-Pierre Caroff  
Associé

Franck Noël  
Associé