

**FONCIERE INEA**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 59.808.307,99 euros  
Siège social : 7, rue du Fossé Blanc BP 67 F-92230 Gennevilliers  
420 580 508 RCS Nanterre

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
AU 30 JUIN 2011**

- ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
  
- RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL
  
- COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2011
  
- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2011
  
- 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 consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2011 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 2 Septembre 2011

Le Président du directoire  
Philippe Rosio



## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

<b>I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE</b> .....	<b>5</b>
<b>II. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EN NORMES IFRS</b> .....	<b>14</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b> .....	<b>18</b>
<b>1. Présentation générale et faits marquants</b> .....	<b>18</b>
<b>2. Principes et méthodes comptables</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1 Principes généraux</b> .....	<b>20</b>
<b>2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe</b> .....	<b>27</b>
<b>3. Gestion des risques</b> .....	<b>35</b>
<b>4. Produits des activités ordinaires</b> .....	<b>36</b>
<b>5. Autres achats et charges externes</b> .....	<b>37</b>
<b>6. Charges et Produits financiers</b> .....	<b>37</b>
<b>7. Impôts sur le résultat</b> .....	<b>37</b>
<b>7.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif</b> .....	<b>37</b>
<b>7.2 Le régime fiscal des SIIC</b> .....	<b>38</b>
<b>7.3 Présentation de l'impôt de sortie</b> .....	<b>40</b>
<b>8. Résultat par action</b> .....	<b>40</b>
<b>9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles</b>	<b>42</b>
<b>10. Participations dans les entreprises associées et actifs non courants destinés à être cédés</b>	<b>44</b>
<b>10.1 Etat des participations</b> .....	<b>44</b>
<b>10.2 Actifs non courants destinés à être cédés</b> .....	<b>45</b>
<b>11. Actifs financiers</b> .....	<b>45</b>
<b>11.1 Autres actifs financiers</b> .....	<b>45</b>
<b>11.2 Clients et autres débiteurs</b> .....	<b>46</b>
<b>12. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> .....	<b>46</b>
<b>13. Capital social et primes d'émission</b> .....	<b>47</b>
<b>14. Bons créateur d'entreprise</b> .....	<b>47</b>

<b>15. Dettes financières</b>	<b>48</b>
<b>16. Impôts différés</b>	<b>49</b>
<b>17. Fournisseurs et autres créditeurs</b>	<b>50</b>
<b>18. Dividendes par action</b>	<b>51</b>
<b>19. Engagements hors bilan</b>	<b>51</b>
<b>19.1 Dettes garanties par des suretés réelles :</b>	<b>51</b>
<b>19.2 Foncière INEA</b>	<b>52</b>
<b>19.3 MD Développement (société détenue à 22% et mise en équivalence)</b>	<b>53</b>
<b>19.4 SCI Alpha</b>	<b>53</b>
<b>19.5 SCI PA</b>	<b>53</b>
<b>19.6 SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL (société mise en équivalence)</b>	<b>53</b>
<b>19.7 SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOUUS (société mise en équivalence)</b>	<b>53</b>
<b>19.8 SCI BAGAN LYON BRON (société mise en équivalence)</b>	<b>53</b>
<b>19.9 SCI BAGAN IDF ACTIVITE (société mise en équivalence)</b>	<b>53</b>
<b>19.10 SCI BAGAN IDF BUREAUX (société mise en équivalence)</b>	<b>53</b>
<b>19.11 SCI BAGAN PARIS (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>19.12 SCI BAGAN SUD-EST (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>19.13 SCI BAGAN VILLEBON (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>19.14 SCI BAGAN LIMOGES (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>19.15 SCI BAGAN LYON STELLA (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>19.16 BAGAN MARSEILLE (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>19.17 BAGAN NANTES (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>19.18 SNC BAGAN (société mise en équivalence)</b>	<b>54</b>
<b>20. Information relative aux parties liées</b>	<b>55</b>
<b>21. Événement post clôture</b>	<b>55</b>
<b>III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS</b>	<b>56</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2011</b>	<b>56</b>

## I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

---

Le Directoire de la Société, lors de sa réunion en date du 1<sup>er</sup> septembre 2011, a arrêté les comptes au 30 juin 2011 et établi le présent rapport prévu par l'article L232-7 al.3 du Code de Commerce ainsi que par l'article L451-1-2 III du Code Monétaire et Financier qui sera signé à la date de remise du rapport des commissaires aux comptes.

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

### **1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2011 AU 30 JUIN 2011**

#### **1.1 INVESTISSEMENTS**

Au cours de ce semestre, la Société a réceptionné plus de 25.000 m<sup>2</sup> d'opérations en cours de construction au 31 décembre 2010, soit près de 54.000 m<sup>2</sup> au cours des 12 derniers mois.

La Société a procédé à l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux achevé situé dans le centre-ville de Nantes pour 4,8 M€ et a également pris position, en mars et en juin 2011, sur deux nouvelles opérations en VEFA situées à Aix-en-Provence, pour un montant global de 16 M€; soit un montant global d'investissements de 20 M€

#### **1.2 MOYENS DE FINANCEMENT**

La Société a signé le 6 juin 2011, le refinancement hypothécaire d'une opération en cours d'exploitation, pour un montant de 6 M€

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

La Société dispose par ailleurs de lignes de crédit autorisées et non tirées au 30 juin 2011 de 19,5 M€. Ces lignes de crédit autorisées, auxquelles il convient d'ajouter le solde de trésorerie de 15 M€ à fin juin, seront mobilisées progressivement.

#### **1.3 CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE**

Deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur

Foncière INEA évaluait jusqu'au 31 décembre 2010, ces immeubles de placements selon la méthode du coût.

Au 1er janvier 2011, Foncière INEA a pris l'option de changer de méthode comptable, et de comptabiliser donc ces immeubles après leur comptabilisation initiale selon le modèle de la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Les variations de juste valeur des immeubles de placements seront donc dorénavant comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

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

Compte tenu d'une politique d'investissement dynamique, la progression du chiffre d'affaires demeure significative, ce dernier augmentant en brut de 22% à 12,2 M€ contre 10,0 M€ pour le 1er semestre 2010.

Au 30 juin 2011, 95 immeubles sont livrés offrant une superficie de 218.580 m<sup>2</sup> pour une valeur d'acquisition de 307 M€. A cette date, 79% du patrimoine de Foncière INEA est ainsi en service (cf. graphiques infra).

Au 30 juin 2010, 83 immeubles étaient livrés offrant une superficie de 180.581 m<sup>2</sup> pour une valeur d'acquisition de 255 M€.

Le taux d'occupation des immeubles en service s'élève à 91% après prise en compte des garanties locatives. Les immeubles restants à livrer sont déjà loués à plus de 57% et à 100% après prise en compte des garanties locatives.

Une vingtaine de nouveaux baux ont été signés ce semestre pour plus de 11.000 m<sup>2</sup>. La base locative reste non seulement stable mais aussi:

- large : plus de 175 locataires,
- diversifiée : plus d'une vingtaine de secteurs d'activité représentés,
- de qualité : près de 85% 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 quasiment 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 2011 :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m²)	Prix acquisition (€HT)	A date		Rdt
						Loyer €HT/an	Loyer €/m²	
Montpellier - Perols	2	Bureaux	juil 06 - fév07	6 219				
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	1-août-06	3 093				
Nantes - Prisme	1	Bureaux	12-mars-07	3 003				
Villiers - Brabois	2	Bureaux	20-mars-07	2 292				
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	3-mai-07	2 639				
Champigny Parc des Nations	3	Activité	mai - nov 07	4 845				
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	15-mai-07	600				
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	5-juin-07	1 209				
Marseille - Les Baronnie	4	Bureaux	21-juin-07	5 961				
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1-sept-07	1 010				
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3-oct-07	3 290				
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	3-oct-07	1 630				
SPB Le Havre	1	Bureaux	14-déc-07	4 995				
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	21-déc-07	14 679				
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	21-déc-07	5 856				
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	20-fév.-08	1 306				
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	15-avr.-08	2 740				
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	30-avr.-08	3 838				
Mérignac ESG	1	Activité	26-juin-08	1 339				
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	26-juin-08	3 239				
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	23-sept-08	4 999				
Holtzheim	1	Activité	25-nov-08	849				
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	27-nov-08	2 303				
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	8-déc-08	2 085				
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	19-déc-08	2 085				
Crèche LPCR Signes	1	Activité	12-janv-09	490				
Strasbourg La Durance	1	Bureaux	5-fév.-09	787				
Nantes Beaulim	1	Bureaux	3-mars-09	3 701				
Reims - Euréka bât 2	1	Bureaux	16-avr.-09	2 085				
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	23-avr.-09	1 622				
Niederhausbergen A	1	Activité	13-mai-09	4 367				
Niederhausbergen B	1	Bureaux	13-mai-09	1 438				
MAN Avrillé	1	Activité	16-juil.-09	1 780				
Tours Central Station	1	Bureaux	sept-09	3 349				
Innovespace Bordeaux T1	2	Activité	12-oct-09	5 198				
Lille - Eurasanté bât A	1	Bureaux	15-déc-09	1 406				
Lille - Château Blanc bât H	1	Bureaux	15-déc-09	1 271				
Montpellier Mistral	1	Bureaux	22-déc-09	3 143				
Lille - Château Blanc bât I	1	Bureaux	3-mars-10	1 271				
Lille - Eurasanté bât B	1	Bureaux	3-mars-10	1 394				
Lille - Eurasanté bât D	1	Bureaux	3-mars-10	1 394				
Innovespace Sénart T1	2	Activité	24-mars-10	9 240				
Nancy Victor	1	Bureaux	30-avr.-10	3 988				
Meaux Parc des Platanes	3	Activité	2-juin-10	3 477				
Saint Etienne	1	Bureaux	30-juin-10	12 886				
Lille - Eurasanté bât C	1	Bureaux	9-juil.-10	1 394				
MAN Lesquin	1	Activité	28-juil.-10	2 329				
MAN Woippy	1	Activité	28-juil.-10	1 802				
Nice - Sophia Antipolis	2	Bureaux	6-sept-10	3 723				
Nantes Cambridge	1	Bureaux	8-oct-10	4 419				
Reims Roosevelt	1	Bureaux	15-déc-10	2 166				
Innovespace Sénart T2	1	Activité	15-fév.-11	8 285				
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	15-juin-11	16 876				
Nantes Célestin Beaulim 2	1	Bureaux	30-juin-11	3 731				

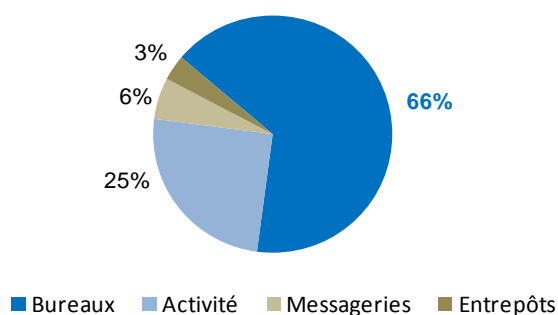
Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m²)	Prix acquisition (€HT)	Loyer €HT/an	A date Loyer €/m²	Rdt
<b>Participations / Co-investissement</b>								
Portefeuille SERNAM 2006/07	11	Messageries	Livré	12 747				
Portefeuille SERNAM 2008	4	Messageries	2008	3 297				
FdB - Toulouse Canal	1	Bureaux	27-juil.-10	613				
FdB - Toulouse Capitouls	1	Bureaux	8-sept.-10	1 316				
FdB - Montigny	1	Bureaux	20-déc.-10	289				
FdB - Clichy	1	Activité	20-déc.-10	570				
FdB - Lisses	1	Activité	20-déc.-10	1 042				
FdB - Nîmes	1	Bureaux	20-déc.-10	527				
FdB - Vitrolles	1	Bureaux	20-déc.-10	258				
FdB - Lyon Bron	1	Bureaux	12-janv.-11	1 139				
FdB - Viroflay	1	Bureaux	26-avr.-11	349				
FdB - Emerainville	1	Activité	27-juin-11	1 320				
<b>TOTAL EXISTANT</b>	<b>95</b>			<b>218 581</b>	<b>307 322 176</b>	<b>25 859 811</b>	<b>118</b>	<b>8,4%</b>
Aix en Provence L'enseillée	4	Bureaux	2012	5 785				
Aix en Provence St Victoire	1	Bureaux	2011	1 275				
Metz Pacifica	1	Bureaux	juin-11	2 267				
Lyon Sunway	1	Bureaux	juil-12	6 946				
Crèches LPCR	2	Activité	2012	2 510				
MAN	2	Activité	2012	11 916				
<b>Participations / Co-investissement</b>								
Portefeuille SERNAM	9	Messageries	s/année	7 966				
FdB - MMA Villebon	1	Bureaux	18-juil.-11	1 853				
FdB - MMA Choisy	1	Bureaux	T3 2011	792				
FdB - MMA Marseille	1	Bureaux	T3 2011	2 347				
FdB - MMA Nantes	1	Bureaux	T3 2011	1 439				
FdB - Limoges	1	Bureaux	T3 2011	1 346				
FdB - Lyon Stella	1	Bureaux	T3 2011	1 310				
<b>TOTAL A LIVRER</b>	<b>26</b>			<b>47 751</b>	<b>81 453 905</b>	<b>6 530 581</b>	<b>137</b>	<b>8,0%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>121</b>			<b>266 332</b>	<b>388 776 081</b>	<b>32 390 393</b>	<b>122</b>	<b>8,33%</b>

Le rendement locatif net du portefeuille global (livré et à livrer) au 30 juin 2011 s'élève à 8,33%, pour une valeur d'acquisition de 388,7 M€

Le loyer moyen est de 122 €/m², allant de 52 €/m² pour les entrepôts à 153 €/m² pour les immeubles de bureaux.

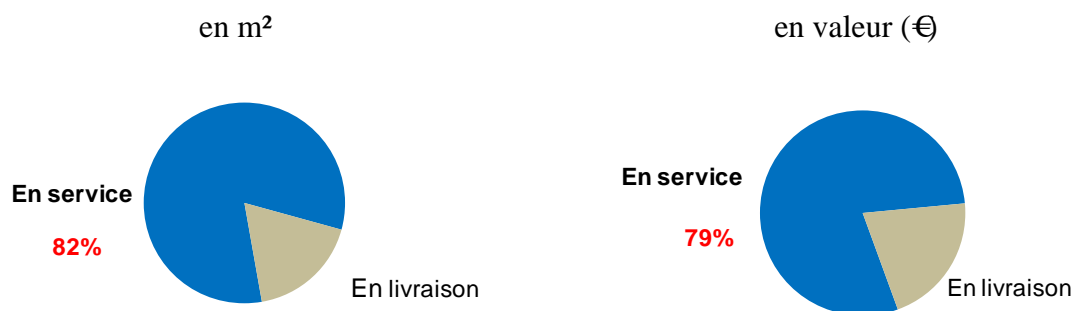
L'essentiel (82%) de ce patrimoine se trouve en Régions. Il est constitué de 121 immeubles neufs ou récents répartis sur 24 métropoles. Ce patrimoine se répartit en valeur comme suit, en fonction de la nature d'actif :

#### ❖ Répartition par type d'actif (en valeur du patrimoine total)





## ❖ Parts des immeubles en service et à livrer



## 4. PRESENTATION DES COMPTES

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2011.

La croissance de la société est importante depuis le 30 juin 2010 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 12,2 M€(+22%) dégageant un résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles de 7,8 M€(+30%), contre respectivement 10,0 M€ et 6,0 M€ sur le comparatif 2010.

Le résultat net s'établit à 8,4 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2011, contre 4,4M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2010 soit une variation de + 91%.

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

Foncière INEA évaluait jusqu'au 31 décembre 2010, ses immeubles de placements selon la méthode du coût.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, la société a pris l'option de changer de méthode comptable, et de comptabiliser ses immeubles après leur comptabilisation initiale selon le modèle de la juste valeur.

Le comparatif est au 30 juin 2010 (1<sup>er</sup> semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat et au 31 décembre 2010 pour le bilan. Ces comparatifs ont été retraités de l'impact de la juste valeur.

## 5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

### 5.1 EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine en service (immeubles livrés) et en cours de construction du groupe a fait l'objet d'une évaluation en date du 30 juin 2011 réalisée par deux experts immobiliers indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et DTZ EUREXI.

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,57% contre 7,64% au 31 décembre 2010. Il est de 7,38% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 8,06% pour les immeubles d'activité.

La valeur d'expertise de liquidation (ou hors droits) de ce patrimoine livré ou en cours de construction ressort à 362,0 M€ et celle dite de reconstitution (ou droits inclus) ressort à 372,1 M€

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

La méthodologie retenue par les experts repose principalement sur l'application de l'approche par capitalisation des revenus recoupée par l'approche par comparaison. La méthodologie est la même que celle employée pour l'expertise des immeubles de la Société réalisée en décembre 2010, décrite au paragraphe 3.4.4 du document de référence enregistré le 14 avril 2010 par l'AMF sous le numéro R.10-021.

La valeur totale (droits inclus) du patrimoine INEA (y compris les actifs sous promesse dont la construction n'a pas débuté, retenus pour leur valeur d'acquisition et non expertisés) ressort à 425 M€

## 5.2 CALCUL DE L'ANR

Les ANR de liquidation et de reconstitution en norme EPRA au 30/06/11 sont les suivants :

€/ action*	31/12/10 proforma	30/06/11	Δ
Nombre d'actions*	4 126 651	4 130 671	0,1%
<b>ANR EPRA de liquidation</b>	41,0	42,1	<b>2,6%</b>
<b>ANR EPRA de reconstitution</b>	43,4	44,5	<b>2,7%</b>

\* Nbre d'actions ordinaires - actions propres

## 6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

### 6.1 FRANCHISSEMENTS DE SEUIL

Au cours du 1er semestre 2011 ont été déclarés les franchissements suivants :

- Franchissement par la société Carac (publié sur le site de l'AMF sous le n° 211C0030) que la Société a mentionné en page 114 de son document de référence 2010 (publié sur le site de l'AMF sous le n° D11-0231),
- Franchissement par la société d'investissement à capital variable Serimnir Fund (publié sur le site de l'AMF sous le n° 211C0805) : par courrier du 30 mai 2011, la Société a déclaré à l'AMF « avoir franchi individuellement à la baisse, le 24 mai 2011, les seuils de 10% du capital et de 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière INEA et ne plus détenir aucune action de Foncière INEA.

La société anonyme de droit luxembourgeois Serimnir, détenue à 100% par la Sicav Serimnir Fund, a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 24 mai 2011, les seuils de 5% du capital et des droits de vote et 10% du capital de la société Foncière INEA et détenir 495 740 actions Foncière INEA représentant autant de droits de vote, soit 11,93% du capital et 8,56% des droits de vote de la Société.

Ces franchissements de seuils résultent de l'acquisition par la société Serimnir de la totalité des 495 740 actions Foncière INEA préalablement détenues par la Sicav Serimnir Fund en vertu d'un contrat de cession avec effet au 24 mai 2011.

Directement et indirectement, la Sicav Serimnir Fund n'a franchi aucun seuil dans Foncière INEA.

Au titre de l'article 223-14 III et IV du règlement général, la Sicav Serimnir Fund a précisé détenir individuellement 52 466 Océanes et 396 950 bons de souscription d'actions (BSA). »

Sa déclaration d'intention est publiée sur le site de l'AMF sous les références précitées, sachant qu'elle a notamment déclaré ne pas envisager d'acquérir le contrôle d'INEA au cours des six prochains mois,

- Franchissement par l'OPCI Vivaldi : par courrier du 31 mai 2011, l'OPCI Vivaldi a déclaré à Foncière INEA avoir franchi à la hausse, le seuil réglementaire de 5% ainsi que les seuils statutaires successifs de 2% et 4 % par l'apport à l'OPCI Vivaldi de 326.312 actions dont la livraison a été effectuée le 31 mai 2011 et se trouve ainsi détenir 7,75 % du capital et 5,61 % des droits de vote de la Société.

## **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 MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011, la Société n'a émis aucune valeur mobilière pouvant donner accès au capital, autres que les actions créées par exercice des bons de souscription d'actions (BSA).

## **6.4 AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE**

La société détenait 25.485 de ses propres actions au 30 juin 2011 valorisées pour un montant de 955.687 € contre 29.494 titres au 31 décembre 2010.

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

Les risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) ont été décrits dans le paragraphe 2.1.5 page 73 et suivantes du Document de Référence (exercice 2010) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D11-0231. Une information relative à la gestion des risques est également donnée dans la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux états financiers consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

Les principaux risques et incertitudes de la Société pour le second semestre 2011 sont identiques à ceux décrits dans le Document de Référence précité 2010.

Ils reflètent principalement le risque de taux d'intérêt. Une augmentation des taux d'intérêts ou à défaut des « spreads » bancaires auraient un impact sur la valorisation de la Société ; les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles commerciaux reflétant les exigences des investisseurs en matière de rendement qui elles-mêmes tiennent en partie compte des taux d'intérêts.

L'atonie économique actuelle peut quant à elle influencer les rythmes de commercialisation et impacter en définitive le taux de vacance locative.

Il est précisé qu'INEA et ses filiales présentent un niveau d'endettement normal eu égard à la valeur de leur patrimoine, à long terme et très largement couvert contre les fluctuations de taux d'intérêt.

De plus, le niveau d'endettement consolidé de la Société et ses filiales est tout à fait acceptable compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers leur appartenant, dans la mesure où les hypothèques grevant leurs immeubles garantissent tant leurs propres dettes bancaires que celles consenties à Foncière INEA.

Enfin, il faut souligner pour le secteur des foncières en général que les taux de vacances demeurent à ce jour, à des niveaux tout à fait raisonnables tout comme les taux d'impayés.

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

Foncière INEA exerce une activité de détention d'actifs immobiliers en vue de leur location.

Les évolutions issues du Grenelle de l'environnement peuvent donner lieu à une modification des normes et labels de qualité qui entraîneront des surcoûts au titre des adaptations à réaliser, ayant donc un impact financier sur les résultats de Foncière INEA.

Cette dernière se fait fort d'effectuer un suivi régulier des réglementations en matière de développement durable

En outre, la Société suit une stratégie immobilière qui consiste à acquérir des immeubles neufs répondant aux critères environnementaux (stratégie qui en tout état de cause réduit très sensiblement les travaux futurs nécessaires à ces adaptations).

De plus amples informations sur le sujet et qui demeurent d'actualité dans le cadre du présent rapport sont fournies au paragraphe 2.1.5.1.2 page 78 et suivantes du Document de Référence (exercice 2010) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D11-0231 auquel il est fait renvoi.

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

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

L'information relative aux parties liées est donnée dans la note 20 des notes annexes aux états financiers consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

## **10. RESULTAT SOCIAL**

Au 30 juin 2011, le résultat social de la société mère ressort en un bénéfice de 1.854 k€ sur la base d'un chiffre d'affaires réalisé de 12,6 M€ contre respectivement 627 k€ et 10,01 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010.

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

Au cours du semestre écoulé, aucun évènement significatif n'est intervenu.

## **12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2011**

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 à terme.

Pour ce faire, elle mobilisera notamment les fonds levés lors de l'émission d'ABSA réalisée en décembre 2010.

## **13. MARCHE**

Le marché des Régions est devenu au cours des dernières années 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 a induit certes une baisse sensible des volumes mais aussi un phénomène « d'assainissement salubre » du marché des Régions, dont les conséquences se sont avérées 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.

## II. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EN NORMES IFRS

AU 30 JUIN 2011

### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

30 JUIN 2011

#### Compte de résultat (format EPRA)

<i>milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/10 proforma</b>
Loyers bruts	4	12 266	10 017
Charges locatives	5	- 2 472	- 1 981
<b>Loyers nets</b>		<b>9 795</b>	<b>8 036</b>
Autres produits		-	
Frais de fonctionnement	5	- 2 305	- 2 081
<b>EBITDA</b>		<b>7 490</b>	<b>5 955</b>
Dotation aux amortissements hors immeubles		- 14	- 27
<b>EBIT</b>		<b>7 475</b>	<b>5 928</b>
Résultat des cessions d'actifs	9	318	80
<b>Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles</b>		<b>7 793</b>	<b>6 008</b>
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles		4 208	1 273
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>12 001</b>	<b>7 281</b>
Produits financiers	6	431	863
Charges financières	6	- 4 889	- 4 152
SME	10.1	773	284
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>8 316</b>	<b>4 276</b>
Impôt sur les résultats		134	153
<b>Résultat net</b>		<b>8 450</b>	<b>4 429</b>

<i>Résultat global</i>	<i>Notes</i>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010 retraité</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>8 450</b>	<b>4 429</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b> (somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
Couverture de flux de trésorerie	2.2.11	2 300	- 4 685
Corrections d'erreurs	2.1.6	129	- 55
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>2 429</b>	<b>- 4 740</b>
<b>Résultat global</b>		<b>10 879</b>	<b>- 311</b>

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE**

**30 juin 2011**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010 retraité</b>
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations incorporelles		8	11
Immobilisations corporelles	9	66	59
Immeubles de placement	9	307 675	271 735
Participations dans des entreprises associées	10.1	15 807	11 105
Autres actifs financiers	11.1	5 967	3 022
Impôts différés actifs	16	1 467	1 333
<b>Total actifs non courants</b>		<b>330 990</b>	<b>287 265</b>
Clients et autres débiteurs	11.2	8 650	19 486
Créances d'impôt sur le résultat	11.2		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	15 488	21 300
Actifs non courants destinés à être cédés	10.2	16 092	25 033
<b>Total actifs courants</b>		<b>40 230</b>	<b>65 819</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>371 220</b>	<b>353 084</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	13	59 440	59 382
Primes d'émission	13	67 333	69 581
Réserves		30 514	17 759
Résultat de la période		8 450	12 995
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>165 737</b>	<b>159 717</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Capitaux propres</b>		<b>165 737</b>	<b>159 717</b>
<b>PASSIF</b>			
Dettes financières	15	187 856	177 211
<b>Total passifs non courants</b>		<b>187 856</b>	<b>177 211</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	17	9 863	7 923
Dettes d'impôts sur le résultat			
Autres dettes financières	15	7 764	8 233
<b>Total passifs courants</b>		<b>17 627</b>	<b>16 156</b>
<b>Total passifs</b>		<b>205 483</b>	<b>193 367</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>371 220</b>	<b>353 084</b>

## ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

30 juin 2011

En milliers d'euros	Notes	30/06/2011	30/06/2010 retraité
Résultat net consolidé		8 450	4 429
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		14	47
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		- 4 216	-1 239
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			950
-/+ Autres produits et charges calculés		-767	-144
-/+ Plus et moins-values de cession			
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-773	-284
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>2 708</b>	<b>3 759</b>
+ Coût de l'endettement financier net		3 698	3 615
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-134	-153
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>6 272</b>	<b>7 221</b>
- Impôt payé			
- Intérêts payés		-4 810	-4 394
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		774	-3 574
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>2 236</b>	<b>-747</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	9	-17	-4
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	9	-34 272	-22 077
Cessions d'immeubles de placement		21 359	1 690
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise		-1 038	-392
Titres de placement nantis			
Autres investissements financiers		-2946	1 235
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>-16 914</b>	<b>-19 548</b>
Augmentations de capital	13	0	
- Frais imputés sur la prime d'émission		-20	
Achats et reventes d'actions propres		174	-210
Résultat sur actions propres			
Remboursements d'emprunts		-10 058	-3 772
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		-4 957	-3 807
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			0
Augmentation des dettes financières	15	23 760	14 904
Actif financier			0
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>8 899</b>	<b>7 115</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>-5 779</b>	<b>-13 181</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>21 265</b>	<b>18 581</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>15 487</b>	<b>5 400</b>



## ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

30 juin 2011

	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
								Intérêts minoritaires	
<i>En milliers d'euros</i>									
<b>Total au 31 décembre 2009</b>		<b>47 628</b>	<b>54 620</b>	<b>5 112</b>	<b>- 7 813</b>	<b>3 786</b>	<b>103 334</b>	<b>1</b>	<b>103 335</b>
<b>Total au 01 janvier 2010</b>		<b>47 628</b>	<b>54 620</b>	<b>5 112</b>	<b>- 7 813</b>	<b>3 786</b>	<b>103 334</b>	<b>1</b>	<b>103 335</b>
Impact de la Juste Valeur au 01/01/10				20 244			20 244		20 244
<b>Total retraité au 01 janvier 2010</b>		<b>47 628</b>	<b>54 620</b>	<b>25 356</b>	<b>- 7 813</b>	<b>3 786</b>	<b>123 578</b>	<b>1</b>	<b>123 579</b>
Variations de capital (ABSA)		11 867	17 374				29 241		29 241
Opérations sur titres auto-détenus		- 113	- 207				320	-	320
Variation de Swap					- 1 914		1 914	-	1 914
Affectation du résultat 2009				3 786		- 3 786	-	-	-
Distribution de dividendes			- 2 206	- 1 601			3 807	-	3 807
<b>Résultat Net de la période</b>						3 217	3 217		3 217
Correction liés aux amortissements	2.1.6			205			205		205
Correction d'erreur commissions non utilisations	2.1.6			- 55			55	-	55
<b>Total au 31 décembre 2010 non retraité</b>		<b>59 382</b>	<b>69 581</b>	<b>7 447</b>	<b>- 9 727</b>	<b>3 217</b>	<b>129 901</b>		<b>129 901</b>
Impact de la Juste Valeur au 01/01/10				20 244			20 244		20 244
Impact de la Juste Valeur en 2010				- 205		9 778	9 573		9 573
<b>Total retraité au 01 janvier 2011</b>		<b>59 382</b>	<b>69 581</b>	<b>27 486</b>	<b>- 9 727</b>	<b>12 995</b>	<b>159 718</b>		<b>159 718</b>
Variations de capital (ABSA)									
Opérations sur titres auto-détenus		58	90				148		148
Variation de Swap					2 300		2 300		2 300
Affectation du résultat 2010				3 217		- 3 217	-	-	-
Distribution de dividendes			- 2 318	- 2 669			4 987	-	4 987
Correction AN résultat des SCI				0			0		0
<b>Résultat Net de la période</b>						8 450	8 450		8 450
Correction d'erreur frais d'émission d'emprunts				129			129		129
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission			- 20				20	-	20
Affectation impact résultat 2010 après retraitement				9 778		- 9 778	-	-	-
<b>Total du résultat global</b>									
<b>Total au 30 juin 2011</b>		<b>59 440</b>	<b>67 333</b>	<b>37 941</b>	<b>- 7 427</b>	<b>8 450</b>	<b>165 738</b>		<b>165 738</b>

## NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

30 juin 2011

### 1. Présentation générale et faits marquants

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 59.807.084,84 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Les immeubles livrés au titre du 1er semestre 2011 concernent trois opérations soit 3 bâtiments pour un total de 33 457 milliers d'euros :

- la tranche 2 d'Innovespace Sénart d'une superficie de 8.285 m<sup>2</sup>,
- Innovespace Saint Denis d'une superficie de 16.876 m<sup>2</sup>
- Nantes Célestin II d'une superficie de 3.731 m<sup>2</sup>.

Les acquisitions au cours du 1er semestre 2011 ont porté sur 3 opérations soit 6 bâtiments pour 2 743 milliers d'euros :

- Aix Victoire en VEFA composé de 1 bâtiment d'une superficie de 1.406 m<sup>2</sup>,
- Aix Ensoleillé composé de 4 bâtiments d'une superficie de 5.760 m<sup>2</sup> euros
- Lyon Sunway composé de 1 bâtiment d'une superficie de 6.946 m<sup>2</sup>.

Les cessions ont porté pour 10 883 milliers d'euros sur :

- le bâtiment E de l'immeuble de St Herblain Exapole d'une superficie de 1.322 m<sup>2</sup>,
- le bâtiment de C de l'immeuble de Nancy Brabois d'une superficie de 1.146 m<sup>2</sup>,
- la totalité de l'immeuble de Aix Petit Arbois d'une superficie de 2.872 m<sup>2</sup>
- et sur 105m<sup>2</sup> du bâtiment D de l'immeuble de Loos Eurasanté.

Les principales opérations figurant à l'actif au 30.06.11 sont les suivantes :

1. Montpellier – Perols – A - B
2. Orléans - Semdo Droits de l'Homme
3. Nantes – Le Prisme
4. Marseille - Les Baronnie -
5. Toulouse Bruguières - Adamantis
6. Villiers - Jardins Brabois

7. Entzheim - Santos Dumont
8. Mérignac - Le Châtelier
9. Champigny SCI ALPHA 137 M
10. Orléans - Sogeprom
11. Meaux Parc des Platanes
12. Dijon-ZAC Valmy AB-C-E
13. Saint Etienne / COGEDIM
14. Metz - Harmony Parc
15. Reims – Euréka 1-2-3
16. Vitry ZAC Bel Air
17. Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else
18. Maxeville 54 -Parc Zénith
19. Lille - Château Blanc H-I
20. Lille – Eurasanté A-B-C-D
21. Champigny CBI 200 M
22. Champigny CBI 220 M
23. Saint Herblain Exapole H
24. Villiers – Brabois A-B
25. SPB Le Havre
26. St Ouen Staci 1 et 4
27. St Jean d'Ilac
28. St Denis
29. Rennes Val d'Orson
30. Mérignac ESG
31. Crèche Plateau des Signes
32. Tours – Centrale gare
33. Nantes Cambridge
34. Nancy Victor
35. MAN Avrillé
45. Portefeuille EST qui, outre Holtzheim, est composé de Strasbourg  
Durance /  
Nantes Célestin / Niederhausbergen
36. Montpellier Mistral
37. Sénart – Lieusaint
38. Sophia Clara
39. Man Woippy
40. Man Lesquin
41. Reims Le Roosevelt
42. Metz Pacifica
43. Lyon Sunway
44. Nantes Celestin Beaulim 2
45. Aix en Provence L'enseillée
46. Aix en Provence Ste Victoire

## **2. Principes et méthodes comptables**

### **2.1 Principes généraux**

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

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2011 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2011 de Foncière INEA ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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

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

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

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés à l'exception du point suivant :

Le groupe a choisi de changer en 2011 la méthode de comptabilisation de ses immeubles de placement qui sont dorénavant comptabilisés à leur juste valeur, conformément à IAS 40 – « Immeubles de placement ». Les variations de juste valeur des immeubles de placement détenus sont donc désormais comptabilisées en compte de résultat. Ce changement de méthode a été effectué de façon rétrospective en retraitant les exercices antérieurs. Ses impacts sont détaillés en note 2.1.2 de la présente annexe.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2011 et qui trouvent à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- Révision d'IAS 24 – Information relative aux parties liées

- Amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de mai 2010, notamment
  - IAS1 Révisée – Présentation des états financiers - Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global.
  - IAS 34 – Information financière intermédiaire – Information à fournir sur les évènements et les transactions significatives

L'application de ces nouveaux textes n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2011.

Les principales nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2011 et qui ne trouvent pas à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- Amendement d'IAS 32 - Instruments financiers- Classement des droits de souscription émis en devise
- Amendement d'IFRS1 – Exemption limitée de présentation des informations comparatives IFRS7 pour les 1ers adoptants
- Amendement d'IFRIC 14 – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres
- Amendements des normes existantes consécutifs aux nouveaux textes ou résultant de la procédure d'amélioration annuelle des IFRS de Mai 2010 notamment :
  - IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères
  - IAS 28 et 31 – Participation dans des entreprises associées et co-entreprises
  - IAS 32, 39 et IFRS 7 - Instruments financiers – Présentation / comptabilisation et évaluation informations à fournir– notamment amendement suite à la révision d'IFRS 3
  - IFRS 3 – Regroupement d'entreprises
  - IFRS 8 – Secteurs opérationnels

Il n'existe pas au 30 juin 2011 de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour la période considérée.

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 2.1.6.

### 2.1.2 *Changement de méthode comptable*

Selon IAS 40 ‘Immeubles de placements’, deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement, après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur

Foncière INEA évaluait jusqu'au 31 décembre 2010, ses immeubles de placements selon la méthode du coût.

Au 1er janvier 2011, Foncière INEA a pris l'option de changer de méthode comptable, et de comptabiliser donc ces immeubles après leur comptabilisation initiale selon le modèle de la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Les variations de juste valeur des immeubles de placements seront donc dorénavant comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

Au 30 juin 2010, le résultat de base par action était de 0,11 € selon le modèle du coût, et passe à 1,34 € selon la méthode de la juste valeur.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Constructions livrées (dont terrains)</b>	<b>Constructions en cours <sup>(a)</sup></b>	<b>Total immeubles de placement</b>	<b>Actifs destinés à la cession</b>	<b>Total</b>
Valeur au 01/01/2010 non retraité	179 044	40 937	219 981	15 845	235 826
Impact de la Juste valeur au 01/01/10	10 681	758	11 439	2 890	14 329
<b>Au 01/01/10 (retraité)</b>	<b>189 725</b>	<b>41 695</b>	<b>231 420</b>	<b>18 735</b>	<b>250 155</b>
Valeur au 31/12/10 non retraité	238 000	13 617	251 617	21 717	273 334
Impact de la Juste valeur au 01/01/10	10 681	758	11 439	2 890	14 329
Impact de la Juste Valeur en 2010	7 347	1 332	8 679	426	9 105
<b>A la clôture au 31/12/10 (retraité)</b>	<b>256 028</b>	<b>15 707</b>	<b>271 735</b>	<b>25 033</b>	<b>296 768</b>

### 2.1.3 *Principes de préparation des états financiers*

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placements et, des actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement du Groupe.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Directoire le 01 septembre 2011.

#### **2.1.4 Principes de consolidation**

##### ***Périmètre de consolidation***

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

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

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

L'ensemble des soldes et transactions 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.

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 2011		31 décembre 2010	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	99%	IG (1)	99%
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%	IG (1)	100%
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris	MEQ	22%	MEQ	22%
SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN IDF ACTIVITE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN IDF BUREAUX	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN PARIS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN SUD-EST	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SNC BAGAN	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	---	---
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	---	---
SCI LYON	7 rue du Fossé blanc,	MEQ		---	---

STELLA	92230 Gennevilliers		32.85%		
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	---	---
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	---	---
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	---	---

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

NA : non applicable

### 2.1.5 Information sectorielle

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

Les immeubles ont tous la même nature. Bien qu'ils soient gérés individuellement par le principal décideur opérationnel, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon, aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

### 2.1.6. Estimations et jugements comptables déterminants

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

- **Estimations et hypothèses comptables déterminantes**

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

- **Valeur de marché des instruments financiers dérivés**

Comme indiqué dans la note 2.2.12., la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations de niveau 2.

- **Evaluation des immeubles de placements**

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

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

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

- **Décision concernant la CVAE :**

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

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

Foncière INEA comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

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

- **Correction d'erreur :**

Les frais d'hypothèques engagés au cours de l'année 2010 dans le cadre de refinancement et pour un montant de 129 milliers d'euros, ont été rattachés aux TIE des emprunts correspondants. Ils ont donc fait l'objet d'une correction d'erreur. Laquelle a été comptabilisée par les réserves consolidées

## **2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe**

### **2.2.1 Immeubles de placement**

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

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés de la façon suivante :

- Le **coût d'entrée** des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition, et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

### **Crédits-bails immobiliers acquis**

Les contrats de location-financement tels que définis par IAS 17, acquis par le Groupe, sont inscrits en Immeubles de placement, à l'actif, et en Dettes financières, au passif, à la valeur actualisée des paiements minimaux restant dus au titre de la location à la date de leur acquisition. Au cours de l'année 2011 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.

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 est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, la société BNP-Paribas Real Estate Expertises et la société DTZ Expertises par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de Foncière INEA.

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

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

La méthode retenue est indiquée en Note 9 « Immeubles de placement ».

Les immeubles en cours de construction ont fait l'objet d'expertise et ont été comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts restant à engager.

### **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 le Groupe sont les suivantes :

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

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

### **2.2.3 Détermination de la juste valeur des immeubles de placements**

L'ensemble du parc immobilier de Foncière INEA a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2011.

Au 30 juin 2011, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE Expertises et DTZ.

Les immeubles ont été évalués suivant la méthode de capitalisation des loyers ou dans des cas particuliers par actualisation des flux futurs (DCF). Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,57%.

### **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 INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS 17.

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à IAS 17 et SIC 15.

**Vente d'actifs**

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

**Intérêts**

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

**Dividendes**

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

**2.2.5 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 perte de valeur.

Une dépréciation complémentaire du poste client pour un montant total de 62 milliers d'euros a été constatée au 30 juin 2011, et une reprise de 62 milliers d'euros soit une dépréciation totale de 180 milliers d'euros.

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, à intervenir dans les 12 mois de la clôture, 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 non courant destiné est classé comme détenu en vue de la vente après autorisation du Conseil de Surveillance puis décision du Directoire lorsque la vente est hautement probable..

### **2.2.8 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.

### **2.2.9 Dettes financières**

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

### **2.2.10 Coûts d'emprunts**

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

### **2.2.11 Instruments financiers dérivés**

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

Foncière INEA développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des swaps de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de 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 INEA a conclu avec ce tiers, un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

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

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

Les instruments financiers hybrides, du type OCEANE, sont comptabilisés en une composante « passif » et une composante « capitaux propres », déterminées à l'origine, conformément à IAS 32. Les coûts de transaction liés à l'émission de ces instruments financiers sont affectés aux composantes « passif » et « capitaux propres » de l'instrument au prorata de la répartition du produit de l'émission. La composante « passif » suit le même traitement comptable que celui des dettes financières présenté au paragraphe 2.2.10. ».

Foncière INEA a émis des ABSA au cours de l'exercice 2010. Un bon de souscription d'actions (BSA) est une vente d'option d'achat (call) sur actions propres qui permet au détenteur de l'instrument de souscrire ou d'acheter des actions de la société. En IFRS, il est qualifié de dérivé (IAS 39.AG13).



En conséquence, pour pouvoir répondre à la définition d'un instrument de capitaux propres, il ne doit pouvoir se dénouer - quel que soit le cas de figure - que par l'échange d'un nombre fixe d'actions contre un montant fixe de trésorerie ou d'un autre actif financier (IAS 32.16b ii et .26). Dans le cadre de cette opération, un BSA est attaché à chaque action nouvelle et permettra de souscrire, à compter du 6 décembre 2010 et jusqu'au 30 septembre 2012, à une action nouvelle à émettre au prix de 40,70 euros. Ils sont donc assimilés à un instrument de capitaux propres. Les coûts de transaction portant sur l'émission de ces ABSA ont été portés en déduction des capitaux propres dans la mesure où il s'agit de coûts marginaux directement attribuables à la transaction portant sur les capitaux propres et qui auraient été évités autrement

### **2.2.12 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. note 2.2.1).

Deux des ces crédits-bails immobilier ont fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipé l'un en 2009 puis l'autre au cours du premier semestre 2010.

### **2.2.13 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 le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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

## **2.2.14 Impôts**

### **Impôts courants**

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

Depuis le 14 février 2007, les sociétés Foncière INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière Inea à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2007. 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. Les éléments suivants ne donnent pas lieu non plus à la constatation d'impôt différé : la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

## **Impôt de sortie**

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

## **Tableau de résultat global :**

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

### **2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs**

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

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

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

## **3. Gestion des risques**

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

### **• Risque de marché**

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

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

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme 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. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec Foncière INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

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

### **• Risque de liquidité**

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

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 8 et 15 ans).

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 15 487 K€ au 30 juin 2011 (contre 21 231 K€ au 31 décembre 2010) ainsi que les emprunts souscrits mais non encore tirés pour un montant de 11 811 K€ conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

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

• **Risque de taux d'intérêt**

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 8 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

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

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 4,93 % (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 11,20 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et 6,86 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur le premier semestre 2011.

Pour mémoire il est rappelé que l'endettement de la société (emprunts hypothécaires), est soit à taux fixe soit à taux variable couverts, très majoritairement, à près de 100%. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société a été de les swapper (swaps amortissables) pour la totalité du montant et de la durée ; les swaps amortissables « reprenant » les échéanciers d'emprunts.

#### **4. 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.

## Contrats de location simple - Bailleurs

Foncière INEA refacture la quasi-totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux.

### 5. Autres achats et charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>30-juin-10</b>
Honoraires de gestion (Gest)	1 169	983
Charges locatives refacturées	2 407	1 981
Autres charges d'exploitation	1 142	1 026
<b>Total</b>	<b>4 718</b>	<b>3 990</b>

### 6. Charges et Produits financiers

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>30-juin-10</b>
Rémunération des placements	431	837
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	0	28
<b>Sous/total</b>	<b>431</b>	<b>865</b>
Intérêts sur emprunts bancaires	-4 889	-4 153
<b>Sous/total</b>	<b>-4 889</b>	<b>-4 153</b>
<b>Total</b>	<b>-4 458</b>	<b>-3 288</b>

### 7. Impôts sur le résultat

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>30-juin-10</b>
Résultat avant impôt	8 316	4 276
Impôt théorique calculé au taux légal	2 772	1 425
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	-2 906	-1 578
<b>Impôt effectif</b>	<b>-134</b>	<b>-153</b>

## 7.2 Le régime fiscal des SIIC

### *Le statut des SIIC*

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

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

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

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 2011, 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.

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.

### 7.3 Présentation de l'impôt de sortie

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

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

## 8. Résultat par action

### *Résultat de base*

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

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-11	30/06/2010 retraité
<b>Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires</b>	<b>8 450</b>	<b>4 429</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 130 671	3 305 501
Résultat de base par action (en €/ action)	2,05	1,34

### *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.

A noter que l'émission des Océanes et des ABSA n'ont pas eu d'effet dilutif, au cours de l'exercice, sur le résultat dilué par action.



<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>30/06/2010 retraité</b>
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	8 450	4 429
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>		
<b>Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)</b>	<b>8 450</b>	<b>4 429</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 130 671	3 305 501
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	<i>910 894</i>	<i>893 746</i>
<b>Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué</b>	<b>5 041 565</b>	<b>4 199 247</b>
Résultat dilué par action (en €/action)	1,89	1,31

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

**Au 31 décembre 2010**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Terrains</b>	<b>Constructions livrées</b>	<b>Constructions en cours <sup>(a)</sup></b>	<b>Total immeubles de placement</b>	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>Total immobilisations corporelles</b>
<i>Pour mémoire</i>						
<b>VNC au 01/01/2010<sup>(a)</sup></b>	<b>33 123</b>	<b>145 921</b>	<b>40 937</b>	<b>219 981</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
Impact de la Juste valeur au 01/01/10 (+)		2 442	758	3 200		
Impact de la Juste valeur au 01/01/10 (-)						
Retraitement des amortissements		8 239		8 239		
<b>Au 01/01/10 (retraité)</b>	<b>33 123</b>	<b>156 602</b>	<b>41 695</b>	<b>231 420</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>33 123</b>	<b>154 160</b>	<b>40 937</b>	<b>228 220</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Augmentations	18 840	76 895	10 830	106 565		0
Diminutions	-4 536	-28 103	-38 150	-70 789	-4	-4
<b>A la clôture 31/12/10 (valeurs brutes)</b>	<b>47 427</b>	<b>202 952</b>	<b>13 617</b>	<b>263 996</b>	<b>146</b>	<b>146</b>
Cumul amortissements au 01/01/10		-8 239		-8 239	-63	-63
Dotations		-5 376		-5 376	-24	-24
Reprise/diminutions		1 236		1 236		0
Cumul Amortissements à la clôture		-12 379	0	-12 379	-87	-87
<b>A la clôture VNC non retraitée</b>	<b>47 427</b>	<b>190 573</b>	<b>13 617</b>	<b>251 617</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
Retraitement des amortissements en 2010		4 140		4 140		
Variation de Juste Valeur en 2010 (+)		4 286	2090	6 376		
Variation de Juste Valeur en 2010 (-)		-1 079	-758	-1 837		
<b>A la clôture au 31/12/10</b>	<b>47 427</b>	<b>208 601</b>	<b>15 707</b>	<b>271 735</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

**Au 30 juin 2011 :**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Terrains</b>	<b>Constructions livrées</b>	<b>Constructions en cours<sup>(a)</sup></b>	<b>Total immeubles de placement</b>	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>Total immobilisations corporelles</b>
<i>Pour mémoire</i>						
<b>VNC au 01/01/2011<sup>(a)</sup></b>	<b>47 427</b>	<b>190 573</b>	<b>13 617</b>	<b>251 617</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
Impact de la Juste valeur au 01/01/11		5 649	2 090	7 739		
Retraitement des amortissements au 01/01/11		12 379		12 379		
<b>Au 01/01/11 (retraité)</b>	<b>47 427</b>	<b>208 601</b>	<b>15 707</b>	<b>271 735</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>47 427</b>	<b>202 952</b>	<b>13 617</b>	<b>263 996</b>	<b>146</b>	<b>146</b>
Augmentations	6 118	37 093	32 472	75 683	18	18
Diminutions	-974	-7 916	-34 484	-43 374	0	0
<b>A la clôture 30/06/11 (valeurs brutes)</b>	<b>52 571</b>	<b>232 129</b>	<b>11 605</b>	<b>296 305</b>	<b>164</b>	<b>164</b>
Variation de Juste Valeur en 2011 (+)		5 314	554	5 868		
Variation de Juste Valeur en 2011 (-)		-708	-1529	-2 237		
Cumul amortissements au 01/01/11					-86	-86
Dotations					-12	-12
Reprise/diminutions						0
Cumul Amortissements à la clôture					-98	-98
<b>A la clôture au 30/06/11</b>	<b>52 571</b>	<b>242 384</b>	<b>12 720</b>	<b>307 675</b>	<b>66</b>	<b>66</b>

<sup>(a)</sup> dont reclassement compte à compte

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

### 10.1 Etat des participations

En milliers d'euros	30-juin-11	31/12/2010 retraité
<b>Au 1er janvier</b>	<b>11 105</b>	<b>6 534</b>
Messagerie Développement	240	580
Cestas Parc du Canal	-	295
Toulouse Capitouls	48	1 150
Lyon Bron	-	665
Ile de France Activité	655	456
Ile de France Bureaux	189	377
Ile de France Paris	-	428
Ile de France Sud Est	-	620
Villebon	974	na
Limoges	280	na
Lyon Stella	675	na
Marseille	854	na
Nantes	465	na
SNC Bagan	794	na
<b>Au terme de la période</b>	<b>15 807</b>	<b>11 105</b>

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation de 22% de Foncière INEA dans Messagerie Développement et aux :

- 32.85% dans la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal (ex. SCI Cestas Bagan).
- 32.85% dans la SCI Bagan Toulouse Capitouls
- 32.85% dans la SCI Bagan Lyon Bron
- 32.85% dans la SCI Bagan IDF Activité
- 32.85% dans la SCI Bagan IDF Bureaux
- 32.85% dans la SCI Bagan Paris
- 32.85% dans la SCI Bagan Sud-Est
- 32.85% dans la SCI Bagan Villebon
- 32.85% dans la SCI Bagan Limoges
- 32.82% dans la SCI Bagan Lyon Stella
- 32.85% dans la SCI Bagan Marseille
- 32.85% dans la SCI Bagan Nantes
- 32.85% dans la SNC Bagan

Les immeubles de placement au bilan des sociétés mises en équivalence sont dorénavant évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2010, le poste « participation dans des entreprises associées » présentait un solde de 4 721 milliers d'euros, contre 11 105 milliers d'euros après le passage à la juste valeur.

## 10.2 Actifs non courants destinés à être cédés

Il s'agit d'immeubles de placements destinés à la cession, si les négociations arrivent à leur terme, pour un montant de 16 092 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice Foncière INEA a effectué une plus value de cession présentée sur la ligne 'produits sur cessions d'actifs' du résultat. Cette plus value correspond à des cessions d'immeubles ou de lots d'immeubles dont une partie était antérieurement destinée à la cession.

Pour rappel, au 30 juin 2011, les actifs destinés à être cédés correspondaient à 9 immeubles de bureaux, répartis sur 4 sites et représentant une surface utile globale de 13 877 m<sup>2</sup>.

## 11. Actifs financiers

### 11.1 Autres actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
Créances rattachées aux participations	5 015	2 765
Autres actifs financiers	952	257
<b>TOTAL</b>	<b>5 967</b>	<b>3 022</b>

La variation de ce poste provient, essentiellement de la hausse des avances effectuées aux SCI mises en équivalence pour 2 250 milliers d'euros et de gages espèces pour 712 milliers d'euros.

## 11.2 Clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc.-10</b>
Créances clients	1 732	1 724
Produits à recevoir	300	212
Fournisseurs débiteurs	383	473
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	766	709
Charges constatées d'avance	2 011	2 246
Autres créances d'exploitation (a)	281	10 717
Créances sur l'Etat – TVA	3 177	3 406
<b>Sous-total Clients et autres débiteurs</b>	<b>8 650</b>	<b>19 487</b>
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
<b>Sous-total Créances d'impôt sur le résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 650</b>	<b>19 487</b>

(a) Au 31 décembre 2010, dont paiement différé suite à la cession de l'immeuble de Mérignac pour 10 450 milliers d'euros.

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

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

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

## 12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
Valeurs mobilières de placement	12 279	14 209
Disponibilités	3 208	7 091
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>15 487</b>	<b>21 300</b>

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>15 487</b>	<b>21 300</b>
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires		
Découverts bancaires	-1	-35
Variation de juste valeur		
<b>Total</b>	<b>15 487</b>	<b>21 265</b>

### 13. Capital social et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
Capital social en valeur nominale	59 807	59 807
- actions propres	-367	-424
<b>Capital social en IFRS</b>	<b>59 440</b>	<b>59 383</b>
Prime d'émission	67 333	69 582
<b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b>	<b>126 773</b>	<b>128 965</b>
Nombre d'actions (hors actions propres)	4 130 671	4 126 651

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le directoire du 29 novembre 2010, sur subdélégation consentie par le directoire du 22 novembre 2010, a arrêté le nombre d'actions nouvelles assorties de bons de souscription d'actions (ABSA). Soit 824 655 ABSA au prix d'émission de 37 euros. Le montant de l'émission définitive est de 30 512 235 euros, dont 11 866 785,45 euros de capital et 18 645 449,55 euros de prime d'émissions.

Le directoire du 06 décembre 2010 constate le montant définitif de l'augmentation de capital, pour un nominal de 11 866 785,45 euros, soit 14,39 euros par actions. Le capital est ainsi porté à 59 806 926,55 euros.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 25 485 au 30 juin 2011 (29 494 actions au 31 décembre 2010), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 3 331 490 plus 824 666 ABSA, soit un nombre total de 4 156 156 actions.

### 14. Bons créateur d'entreprise

Au 30 juin 2011, il n'y a plus de BCE non exercés.

## 15. Dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
Emprunts	185 361	174 820
Dépôts reçus	2 495	2 390
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>187 856</b>	<b>177 210</b>
Banque et Etablissements financiers (a)	7 764	8 233
Associés	-	-
<b>Total dettes financières – courant</b>	<b>7 764</b>	<b>8 233</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>195 620</b>	<b>185 443</b>

(a) dont 35 milliers d'euros de découverts bancaires au 31 décembre 2010 et 0.5 milliers d'euros au 30 juin 2011.

### Emprunts à plus d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc.-10</b>
Capital	179 199	166 428
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	24 548	24 358
<b>Total</b>	<b>203 747</b>	<b>190 786</b>

### Emprunts à moins d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc.-10</b>
Capital	6 140	5 449
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 458	3 616
<b>Total</b>	<b>10 598</b>	<b>9 065</b>

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 et 2011 par Foncière INEA (Cf. Note 9 « Immeuble de placement » et 19 « Engagements hors bilan »).

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

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



Foncière INEA a conclu dix huit swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable dans le cadre du financement de l'acquisition d'ensembles immobiliers.

Ces swaps couvrent un en cours de 132 203 milliers d'euros au 30 juin 2011 (119 647 milliers d'euros au 31 décembre 2010)

Ces swaps sont inscrits dans ses comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps à la juste valeur par réserves, pour la partie efficace.

A la clôture de l'exercice, 49 milliers d'euros de part inefficace a été constatée en charges dans le résultat.

L'endettement financier net, (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie) s'élève à 172 365 milliers d'euros au 30 juin 2011 contre 155 996 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
Entre 1 et 5 ans	131 087	114 370
Plus de 5 ans	48 112	52 058
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>179 199</b>	<b>166 428</b>

Au 30 juin 2011, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 191 664 milliers d'euros (179 069 milliers d'euros en 2010) et leur juste valeur à 195 620 milliers d'euros (185 423 milliers d'euros en 2010).

### **Flux de trésorerie couverts**

Les emprunts tirés font l'objet d'une couverture de taux.

## **16. Impôts différés**

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Mouvements</b>	
	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
<b>Au 1er janvier</b>	<b>1 333</b>	<b>924</b>
<b>Enregistré au compte de résultat</b>		
Reprise d'impôt différé		-
Impôt différé actif de l'exercice <sup>(a)</sup>	133	409
<b>Enregistré en capitaux propres</b>		
Reprise d'impôt différé		-
<b>A la clôture</b>	<b>1 466</b>	<b>1 333</b>

(a) Les 133 milliers d'euros correspondent à la perte fiscale du secteur taxable au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2011 de Foncière INEA

## 17. Fournisseurs et autres créiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
Dettes fournisseurs	2 342	2 020
Dettes fiscales et sociales	157	176
Autres dettes diverses	5 782	2 826
Produits constatés d'avance	29	
Dettes sur immobilisations	1 552	2 901
<b>Total</b>	<b>9 862</b>	<b>7 923</b>

Les autres dettes sont constituées à hauteur de 3 902 milliers d'euros de la part non versée dans les SCI détenues par Foncière Inea.

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-juin-11</b>	<b>31-déc-10</b>
<b>Moins d'un an</b>	<b>9 862</b>	<b>7 923</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>9 862</b>	<b>7 923</b>

## 18. 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 INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2009 au titre de l'exercice 2008 pour un montant de 2 986 K€ (moins la part de 30 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2010 au titre de l'exercice 2009 pour un montant de 3 831 K€ (moins la part de 24 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2011 au titre de l'exercice 2010 pour un montant de 4 987 K€ (moins la part de 33 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

<i>En Euros</i>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Dividende net par action	1,20 €	1,15 €	1,08 €

## 19. Engagements hors bilan

### 19.1 Dettes garanties par des sûretés réelles :

#### ▪ Concernant les immeubles livrés :

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 148 542 milliers d'euros au 30 juin 2011 pour un nominal contractuel de 184 194 milliers d'euros
- Les gages espèces ont un encours au 30 juin 2011 de 712 milliers d'euros.

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 184 194 milliers d'euros au 30 juin 2011 (118 938 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

## 19.2 Foncière INEA

- **Covenant clauses au 30 juin 2011 :**

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

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

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

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

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre l'EBITDA (EBITDA courant augmenté des plus-values sur cessions réalisées) et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

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

	covenants	30.06.11	objectifs internes
LTV	< 70%	47%	< 50%
DSCR	> 1,1	1,3	1,3 - 1,4
ICR	> 1,5	2,1	> 2,8

Au 30 juin 2011, Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de milliers d'euros 113 600 au 30 juin 2011 (104 682 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

**19.3 MD Développement (société détenue à 22% et mise en équivalence)**

- Néant.

**19.4 SCI Alpha**

- Néant

**19.5 SCI PA**

- Néant

**19.6 SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL (société mise en équivalence)**

- Néant

**19.7 SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOLS (société mise en équivalence)**

- Néant

**19.8 SCI BAGAN LYON BRON (société mise en équivalence)**

▪ **Concernant les immeubles livrés :**

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 2 270 milliers d'euros au 30 juin 2011 pour un nominal contractuel de 2 270 milliers d'euros

**19.9 SCI BAGAN IDF ACTIVITE (société mise en équivalence)**

▪ **Concernant les immeubles livrés :**

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 1 500 milliers d'euros au 30 juin 2011 pour un nominal contractuel de 1 150 milliers d'euros

**19.10 SCI BAGAN IDF BUREAUX (société mise en équivalence)**

- Néant.

**19.11 SCI BAGAN PARIS (société mise en équivalence)**

- Néant.

**19.12 SCI BAGAN SUD-EST (société mise en équivalence)**

- **Concernant les immeubles livrés :**
  - Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 1 105 milliers d'euros au 30 juin 2011 pour un nominal contractuel de 1 105 milliers d'euros

**19.13 SCI BAGAN VILLEBON (société mise en équivalence)**

- Néant

**19.14 SCI BAGAN LIMOGES (société mise en équivalence)**

- Néant

**19.15 SCI BAGAN LYON STELLA (société mise en équivalence)**

- Néant

**19.16 BAGAN MARSEILLE (société mise en équivalence)**

- Néant

**19.17 BAGAN NANTES (société mise en équivalence)**

- Néant

**19.18 SNC BAGAN (société mise en équivalence)**

- Néant

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

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Equivalence sont inscrites pour 5 015 milliers d'euros et détaillées note 11.1.

GEST a facturé à la Foncière INEA au titre de l'exercice la somme de 1 168 milliers d'euros.

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 34 000 € aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de 2011. Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tels qu'ils sont composés.

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 Foncière INEA.

## **21. Événement post clôture**

- Néant



**KPMG Audit**  
1.cours Valmy  
92923 Paris La Défense  
Cedex  
France

**PricewaterhouseCoopers Audit**

63. rue de Villiers  
32208 Neuilly-sur-Seine Cedex

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

**Foncière INEA - Société anonyme**

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2011**

(période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011)

Période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011  
Foncière INEA -Société anonyme  
7, rue du Fossé Blanc-92230 Gennevilliers  
Référence: FN-113-12





**KPMG Audit**  
1. cours Valmy  
92923 Paris La Défense  
Cedex  
France

**PricewaterhouseCoopers Audit**

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

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2011 (Période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011)**

Aux actionnaires,

**FONCIERE INEA**  
7 rue du Fossé Blanc  
92230 Gennevilliers

Mesdames, Messieurs,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière INEA SA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2011 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.2. de l'annexe qui expose les motifs et les incidences du changement de méthode comptable de la période relatif à la comptabilisation des immeubles de placement en juste valeur et sur la correction d'erreur, relative au traitement comptable des frais d'hypothèques, exposée dans la note 2-1-6 de l'annexe.

## **II. Vérification spécifique**

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

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 2 septembre 2011

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit

*Département de KPMG S.A.*

Franck Noël  
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

*Benoît Audibert*  
Benoît Audibert  
Associé