



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 63.250.338,43 euros

Siège social : 7, rue du Fossé Blanc BP 67 F-92230 Gennevilliers

420 580 508 RCS Nanterre

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2012

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2012

- ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

- RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

- COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2012

- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2012

- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXAMEN LIMITE DES 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 INEA
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

ATTESTATION

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2012 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société Foncière INEA et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 5 septembre 2012

Le Président du directoire
Philippe Rosio

SOMMAIRE

A - RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER 2012 AU 30 JUIN 2012	5
1.1. INVESTISSEMENTS.....	5
1.2. MOYENS DE FINANCEMENT	5
1.3. CESSIONS D'ACTIFS.....	6
2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS	6
3. PATRIMOINE.....	6
4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES	9
5. ACTIF NET REEVALUE (ANR).....	9
5.1. EXPERTISE DU PATRIMOINE	9
5.2. CALCUL DE L'ANR	10
6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS	11
6.1. FRANCHISSEMENT DE SEUIL	11
6.2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE....	11
6.3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL	12
6.4. AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE	12
6.5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE	12
7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE	12
8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....	13
9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES.....	13
10. RESULTAT SOCIAL	13
11. EVENEMENTS POST-CLOTURE.....	14
12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2012	14

B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2012

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

A - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Directoire de la Société, lors de sa réunion en date du 5 septembre 2012, a arrêté les comptes au 30 juin 2012 et établi le présent rapport prévu par l'article L232-7 al.3 du Code de Commerce ainsi que par l'article L451-1-2 III du Code Monétaire et Financier qui sera signé à la date de remise du rapport des commissaires aux comptes.

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

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER 2012 AU 30 JUIN 2012

1.1. INVESTISSEMENTS

La Société a procédé à l'acquisition, aux côtés de Foncière de Bagan, de 2 portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'activité à Orléans et Lyon (13,5 M€), soit pour sa quote-part 4,4 M€.

Aucune livraison d'immeubles en cours de construction n'a eu lieu au cours de ce semestre. Elles sont plutôt programmées pour le second semestre.

1.2. MOYENS DE FINANCEMENT

La Société a poursuivi au cours du premier semestre 2012 sa politique d'ajustement de ses encours de financement en procédant au refinancement hypothécaire de deux actifs immobiliers :

- le refinancement de l'actif « Aix Victoire », d'un montant de 1,8 M€, a été signé le 31/01/12 ;
- le refinancement de l'actif « Lyon Sunway » a été signé le 29/06/12, pour 7 M€, et libéré à hauteur d'1 M€ au 30/06/12 ;

Ces deux contrats ont été mis en place avec deux banques françaises.

Le montant de la dette tirée au 30 juin 2012 ressort à 197,3 M€. A la même date, la Société dispose par ailleurs de lignes de crédit autorisées et non tirées s'élevant à 6 M€. Ces lignes de crédit autorisées, auxquelles il convient d'ajouter le solde de trésorerie de 2,7 M€ au 30 juin 2012, seront mobilisées progressivement.

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 4,61 % (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 10,25 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et de 6,25 ans pour les emprunts à taux variables.

Pour mémoire il est rappelé que l'endettement de la Société (emprunts hypothécaires) est soit à taux fixe soit à taux variable couvert, très majoritairement, à près de 95%.

La Société a procédé le 31 mai 2012 à une opération sur le capital, suite au paiement partiel du dividende en actions, proposé pour la 1^{ère} fois à ses actionnaires. Le capital social a ainsi été augmenté d'un montant de 416,7 k€, par la création de 28.956 actions nouvelles.

Deux autres augmentations de capital sont intervenues postérieurement au 30 juin 2012, suite à l'exercice de BSA et à la conversion d'Océanes, comme détaillé au paragraphe 6.2 suivant.

1.3. CESSIONS D'ACTIFS

Un seul actif a été cédé au cours du premier semestre, l'immeuble Nancy Brabois B, pour 1,8 M€.

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

Au premier semestre 2012, le chiffre d'affaires consolidé de la Société est stable, à 12,2 M€, la prise d'effet des nouveaux baux étant venue compenser la tombée des garanties locatives, les délais de commercialisation s'étant rallongés.

Au 30 juin 2012, 83% du patrimoine de Foncière INEA est en service, soit 105 immeubles représentant un total de 236.032 m² et une valeur d'acquisition de 334 M€.

Au 30 juin 2011, c'était 95 immeubles pour 218.580 m² et 307 M€ de valeur d'acquisition.

Le taux d'occupation des immeubles en service s'élève à 85% après prise en compte des garanties locatives, tandis que les immeubles restants à livrer sont déjà loués à plus de 69% et à 100% après prise en compte des garanties locatives.

Dans le contexte économique difficile, marqué par une croissance quasiment nulle et un chômage en forte hausse incitant les entreprises à une certaine prudence quant à leurs investissements, l'activité locative de Foncière INEA a été dynamique, avec 24 nouveaux baux signés au cours des 7 premiers mois de l'année (soit 18.000 m²).

La base locative de Foncière INEA reste sécurisée avec un large panel de locataires (en tout près de 200), dont plus de 79% sont des entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 M€, qui ont conclu pour la plupart des baux fermes de 6/9 ans (près de 70% des baux).

Au cours de ce premier semestre, la rotation des locataires est quasiment nulle compte tenu de la jeunesse du portefeuille.

3. PATRIMOINE

Au 30 Juin 2012, le portefeuille de Foncière INEA livré et en cours de construction est constitué de 126 actifs neufs ou récents situés à 82 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (67 % du patrimoine), de locaux d'activité (24,5 %), de plateformes de messagerie (5,5 %) et d'entrepôts (3 %).

Au 30 Juin 2012, ce patrimoine représente une surface locative totale de 276.568 m².

83% du portefeuille sont déjà livrés (soit 236.032 m²) et comptabilisés au bilan de Foncière INEA ou d'une de ses filiales, les 17 % restants (40.536 m²) correspondant à des promesses ou VEFA signées.

Le loyer moyen s'établit à 121 €/m², mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs.

Ainsi, le loyer moyen est de :

- 154 €/m² pour les bureaux ;
- 99 €/m² les locaux d'activités ;
- 74 €/m² pour les plateformes de messagerie ;
- et 53 €/m² pour les entrepôts.

Enfin le rendement global du patrimoine ressort à 8,3 %.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Foncière INEA possède 59 immeubles de bureaux, 28 immeubles d'activité/entrepôts et 18 plateformes de messagerie répartis comme suit :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 30.06.12		
						Loyer €HT/an	Loyer €/m ²	Rdt
Montpellier - Perols	2	Bureaux	juil 06 - fév07					
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	1-août-06					
Nantes - Prisme	1	Bureaux	12-mars-07					
Villiers - Brabois	1	Bureaux	20-mars-07					
Toulouse Bruguères - Adamantis	2	Bureaux	3-mai-07					
Champigny Parc des Nations	3	Activité	mai - nov07					
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	15-mai-07					
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	5-juin-07					
Marseille - Les Baronnie	4	Bureaux	21-juin-07					
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1-sept-07					
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3-oct-07					
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	3-oct-07					
SPB Le Havre	1	Bureaux	14-déc-07					
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	21-déc-07					
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	21-déc-07					
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	20-févr.-08					
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	15-avr.-08					
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	30-avr.-08					
Mérignac ESG	1	Activité	26-juin-08					
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	26-juin-08					
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	23-sept-08					
Holtzheim	1	Activité	25-nov-08					
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	27-nov-08					
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	8-déc.-08					
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	19-déc.-08					
Crèche LPCR Signes	1	Activité	12-janv.-09					
Strasbourg La Durance	1	Bureaux	5-févr.-09					
Nantes Beaulim	1	Bureaux	3-mars-09					
Reims - Euréka bât 2	1	Bureaux	16-avr.-09					
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	23-avr.-09					
Niederhausbergen A	1	Activité	13-mai-09					
Niederhausbergen B	1	Bureaux	13-mai-09					
MAN Avrillé	1	Activité	16-juil.-09					
Tours Central Station	1	Bureaux	sept-09					
Innovespace Bordeaux T1	2	Activité	12-oct-09					

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 30.06.12		
						Loyer €HT/an	Loyer €/m²	Rdt
Lille - Eurasanté bât A	1	Bureaux	15-déc.-09					
Lille - Château Blanc bât H	1	Bureaux	15-déc.-09					
Montpellier Mistral	1	Bureaux	22-déc.-09					
Lille - Château Blanc bât I	1	Bureaux	3-mars-10					
Lille - Eurasanté bât B	1	Bureaux	3-mars-10					
Lille - Eurasanté bât D	1	Bureaux	3-mars-10					
Innovespace Sénart T1	2	Activité	24-mars-10					
Nancy Victor	1	Bureaux	30-avr.-10					
Meaux Parc des Platanes	3	Activité	2-juin-10					
Saint Etienne	1	Bureaux	30-juin-10					
Lille - Eurasanté bât C	1	Bureaux	9-juil.-10					
MAN Lesquin	1	Activité	28-juil.-10					
MAN Woippy	1	Activité	28-juil.-10					
Nice - Sophia Antipolis	2	Bureaux	6-sept.-10					
Nantes Cambridge	1	Bureaux	8-oct.-10					
Reims Roosevelt	1	Bureaux	15-déc.-10					
Innovespace Sénart T2	1	Activité	15-févr.-11					
Innovespace St Denis/ l'Industrie	3	Activité	15-juin-11					
Nantes Célestin Beaulim 2	1	Bureaux	30-juin-11					
Aix en Provence St Victoire	1	Bureaux	22-juil.-11					
Lyon Techlid	1	Bureaux	29-août-11					
Metz Pacifica	1	Bureaux	26-août-11					
Patrimoine INEA livré	74			199 443	297 297 876	24 522 639	123	8,2%
Portefeuille SERNAM 2006/07	11	Messageries	Livré					
Portefeuille SERNAM 2008	4	Messageries	Livré					
FdB - Toulouse Canal	1	Bureaux	27-juil.-10					
FdB - Toulouse Capitouls	1	Bureaux	8-sept.-10					
FdB - Nîmes	1	Bureaux	20-déc.-10					
FdB - Vitrolles	1	Bureaux	20-déc.-10					
FdB - Lisses	1	Activité	20-déc.-10					
FdB - Clichy	1	Activité	20-déc.-10					
FdB - Montigny	1	Bureaux	20-déc.-10					
FdB - Lyon Bron	1	Bureaux	12-janv.-11					
FdB - Emerainville	1	Activité	27-juin-11					
FdB - MMA Villebon	1	Bureaux	18-juil.-11					
FdB - MMA Choisy	1	Bureaux	18-oct.-11					
FdB - MMA Marseille	1	Bureaux	18-oct.-11					
FdB - MMA Nantes	1	Bureaux	18-oct.-11					
FdB - Lyon Stella	1	Bureaux	18-oct.-11					
FdB - Orléans reliance	1	Bureaux	20-mars-12					
FdB - HBI	1	Activité	24-mars-12					
Co-investissement / QP livrée	31			36 590	36 717 965	3 515 276	96	9,6%
TOTAL EXISTANT	105			236 032	334 015 841	28 037 915	119	8,39%

ii. Immeubles à livrer

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m ²)	Prix acquisition (€ HT)	Au 30.06.12		
						Loyer €HT/an	Loyer €/m ²	Rdt
Bordeaux Signal	1	Bureaux	2012					
Lyon Sunway	1	Bureaux	juil-12					
Aix en Provence L'ensoleillée	4	Bureaux	2012-13					
Crèches LPCR	2	Activité	na					
MAN	2	Activité	na					
Patrimoine INEA en construction	10			30 923	62 570 079	4 759 041	154	7,6%
Portefeuille SERNAM	9	Messageries	na					
FdB - Limoges	1	Bureaux	2012					
FdB - Barrault	1	Bureaux	2012					
Co-investissement / QP non livrée	11			9 612	7 951 552	767 180	80	9,6%
TOTAL A LIVRER	21			40 535	70 521 631	5 526 221	136	7,84%

4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2012.

Au 1^{er} semestre 2012, le chiffre d'affaires consolidé de Foncière INEA est stable à 12,2 M€, contre 12,3 M€ au 30 juin 2011.

En tenant compte des revenus issus des opérations de co-investissements en Régions, réalisés avec Foncière de Bagan et directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence (norme IFRS), la croissance des revenus locatifs est de + 7%.

La performance opérationnelle est réelle. En dépit du ralentissement économique actuel, la société stabilise au 1^{er} semestre ses principaux agrégats opérationnels.

Le résultat net s'établit à 6,7 M€ contre 8,4 M€ pour le 1^{er} semestre 2011, l'inflexion s'expliquant par la moindre appréciation du patrimoine au cours du semestre (+ 3,2 M€ contre + 4,6 M€ au S1 2011).

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

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 2012 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 7,59%. Il est de 7,45% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 7,92% pour les immeubles d'activité.

La valeur d'expertise hors droits de ce patrimoine livré ou en cours de construction ressort à 397,8 M€ et la valeur droits inclus ressort à 411,3 M€.

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 2011, décrite au paragraphe 8.3 du document de référence enregistré le 3 avril 2012 par l'AMF sous le numéro D.12-0268.

La valeur totale (droits inclus) du patrimoine INEA ressort à 443,6 M€.

5.2. CALCUL DE L'ANR

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

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur droits compris des immeubles, ressort à 207,9 M€ au 30 juin 2012, soit par action :

<i>NNNAV EPRA €/action</i>	30/06/12	31/12/11	Δ 6 mois	Δ 12 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 150 212	4 132 261		
NNNAV droits compris	50,1	48,4	3,4%	12,6%
NNNAV hors droits	46,8	45,4	3,2%	11,3%

(1) Nombre d'actions ordinaires - actions propres

L'appréciation à 6 comme à 12 mois, atteste de la qualité du positionnement du patrimoine de Foncière INEA sur le marché des Régions.

On notera que la progression de la NNNAV EPRA sur 12 mois (soit au regard du 30 juin 2011) est de l'ordre de 11 à 12%.

La création de valeur résulte de la revalorisation du patrimoine et de l'amortissement de la dette.

Le cours de bourse actuel (38 €) présente des décotes de respectivement 24% et 19% par rapport à ces NNNAV.

6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS

6.1. FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Au cours du 1er semestre 2012 la Société Amundi Immobilier agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion a déclaré un franchissement de seuil qui est publié sur le site de l'AMF sous le n° 212C0398 et que la Société a mentionné en page 134 de son document de référence (exercice 2011) publié sur le site de l'AMF sous le n° D12-0268.

6.2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

6.2.1. Premier semestre 2012

La Société n'a procédé au cours du premier semestre 2012 à aucun rachat et/ou vente de titres hors les mouvements réalisés dans le cadre du fonctionnement normal de son contrat de liquidité.

Le capital social a été augmenté à trois reprises, comme suit :

- le 6 mars 2012, il a été augmenté d'un montant de 330,97 euros par la création de 23 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale par suite de l'exercice de 22 bons de souscriptions d'actions (BSA) par leurs titulaires,
- le 31 mai 2012, il a été augmenté tout d'abord de 416.676,84 euros par la création de 28.956 actions nouvelles de 14,39 euros chacune par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions puis de 503,65 euros par la création de 35 actions nouvelles de 14,39 euros par suite de l'exercice de 35 BSA.

6.2.2. Début du second semestre 2012

Signalons qu'un grand acteur régional, le Groupe Crédit Agricole Brie Picardie, est entré dans le capital de Foncière INEA à hauteur de 3,55 % le 9 juillet 2012 à la suite du rachat et de la conversion de 146.542 BSA liés à l'ABSA émise en décembre 2010.

Cette opération a donné lieu à une augmentation de capital d'un montant de 6 millions d'euros (prime d'émission incluse) réalisée par la création de 153.869 actions nouvelles.

Mi et fin juillet 2012, il a créé :

- 5.169 actions nouvelles de 14,39 euros sur exercice de 4.923 BSA,
- 51.144 actions nouvelles de 14,39 euros chacune remises en échange à un titulaire d'Océanes ayant exercé son droit à attribution d'actions (lesquelles ont été libérées par compensation avec la créance obligataire dudit titulaire d'Océanes).

Le capital est à ce jour fixé à 63.250.338,43 euros, divisé en 4.395.437 actions de 14,39 euros de valeur nominale unitaire.

6.3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au cours du 1er semestre 2012, la Société n'a émis aucune nouvelle valeur mobilière pouvant donner accès au capital.

6.4. AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE

La société détenait 35.043 de ses propres actions au 30 juin 2012 d'une valeur globale de 724.083,65 €, contre 23.980 actions au 31 décembre 2011 (valorisées à 641.145,78 euros).

Fin juillet 2012, usant des pouvoirs conférés par l'Assemblée du 11 mai 2012 dans sa neuvième résolution, la Société a procédé au rachat de 22.431 actions existantes à remettre en échange à un titulaire d'Océanes ayant exercé son droit à attribution d'actions à raison de ses Océanes exercées.

6.5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE

Les actionnaires, lors de l'Assemblée du 11 mai 2012, ont décidé de distribuer un dividende de 1,25 euro par action avec option de paiement en numéraire ou en actions.

L'Assemblée précitée a renouvelé le mandat de commissaire aux comptes de la Société KPMG et a nommé la Société KPMG Audit FSI en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, tous deux pour une durée de six (6) exercices.

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 1.8 page 19 et suivantes du Document de Référence (exercice 2011) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D12-0268. 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 1er semestre 2012.

Les principaux risques et incertitudes évalués par la Société pour le second semestre 2012 sont identiques à ceux décrits dans le Document de Référence précité 2011.

La Société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques au cours des 6 derniers mois de l'année 2012.

Il est cependant rappelé que le risque principal est le risque de marché résultant de l'évolution des taux d'intérêt dont l'augmentation, comme celle 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 également influencer les rythmes de commercialisation et impacter en définitive le taux de vacance locative.

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

La Société et ses filiales présentent un niveau d'endettement normal eu égard à la valeur de leur patrimoine. Le niveau d'endettement consolidé de ces dernières est tout à fait acceptable compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers leur appartenant, dans la mesure où les hypothèques grevant les immeubles de celles-ci garantissent tant leurs propres dettes bancaires que celles consenties à Foncière INEA. Ainsi, le ratio *Loan-to-Value* (LTV) s'élève à 41 % au 30 Juin 2012 (en considérant l'Océane, qui est « à la monnaie », comme des fonds propres).

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.

Elle se sent très concernée par l'empreinte de son patrimoine sur l'environnement et se fait fort d'assumer avec vigilance, en s'appuyant sur des architectes, bureaux d'études et gestionnaires compétents, son obligation de surveillance et de contrôle de ses immeubles au regard des réglementations propres à l'environnement et à la santé publique.

Sa stratégie d'acquisition d'immeubles neufs en Régions, répondant aux normes environnementales récentes (RT 2005 et de manière grandissante HQE, THPE et BBC), devrait permettre de limiter les éventuels travaux de mise en conformité et le surcoût y attaché. Elle réduit par conséquent le risque de l'impact financier de telles mesures d'adaptations sur les résultats de Foncière INEA.

De plus amples informations sur le sujet (qui restent d'actualité au titre du présent rapport) sont fournies au paragraphe 1.7 pages 18 et 19 du Document de Référence (exercice 2011) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D12-0268 auquel il est fait renvoi express.

9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 20 des notes annexes aux états financiers consolidés du 1er semestre 2012.

10. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2012, le résultat social de la Société mère ressort en une perte de 808 k€ sur la base d'un chiffre d'affaires réalisé de 12,0 M€, contre respectivement un bénéfice de 1.854 k€ et un chiffre d'affaires de 12,0 M€ au titre du 1^{er} semestre 2011.

L'accroissement conjoncturel du vide locatif et la quasi-absence d'arbitrage expliquent cette évolution du résultat net.

11. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Au cours du semestre écoulé, aucun évènement significatif n'est intervenu, outre les mouvements sur le capital mentionnés au paragraphe 6.2.

12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2012

Il est rappelé qu'en Régions comme au niveau national, l'appétence des investisseurs se focalise essentiellement sur les produits neufs, répondant aux dernières exigences environnementales. La compression des taux de rendement prime pourrait se poursuivre ou laisser place à une stabilisation.

C'est en effet sur ces produits que se concentre la demande locative, accélérant du même coup l'obsolescence du stock d'actifs dits « de seconde main ».

À titre illustratif, on notera la résorption continue de l'offre à un an de bureaux en Régions, qui traduit à la fois les tendances mentionnées ci-dessus et le caractère sain de ce marché.

La Société entend poursuivre sa stratégie de croissance et de développement sur les marchés en Régions, restant fidèle à son objectif de proposer aux entreprises utilisatrices des immeubles attractifs, répondant aux dernières normes environnementales en vigueur et adaptées à leurs besoins.

C'est ainsi qu'elle prendra livraison au cours du second semestre 2012 de deux programmes de bureaux neufs « le Sunway » situé à Lyon (6.946 m²) et « l'Ensoleillée » (5.785 m²) sis à Aix-en-Provence, tous deux labellisés BBC et primés par l'ADEME pour leurs qualités environnementales.)

B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS

AU 30 JUIN 2012

**ETATS FINANCIERS
CONSOLIDES EN NORMES IFRS**

FONCIERE INEA

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

SEMESTRIELS

AU 30 JUIN 2012

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

30 juin 2012

COMPTE DE RESULTAT AU FORMAT EPRA

<i>milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	30/06/2012	30/06/2011
Loyers bruts	4	12 200	12 266
Charges locatives	5	- 2 382	- 2 472
Loyers nets		9 818	9 795
Autres produits		-	-
Frais de fonctionnement	5	- 2 473	- 2 305
EBITDA		7 345	7 490
Dotation nette aux amortissements et pertes de valeur		- 68	- 14
Résultat opérationnel des sociétés mises en équivalence		773	410
EBIT		8 050	7 885
Résultat des cessions d'actifs	9	- 66	318
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		7 984	8 203
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placements et des sociétés mises en équivalence		3 230	4 571
Résultat opérationnel net		11 214	12 774
Produits financiers	6	332	431
Charges financières	6	- 4 992	- 4 889
Résultat avant impôt		6 554	8 316
Impôt sur les résultats		180	134
Résultat net		6 734	8 450
Résultat par actions (euros)		1,63	2,05
Résultat dilué par actions (euros)		1,55	1,89

<i>Résultat global</i>	Notes	30/06/2012	30/06/2011
Résultat de la période		6 734	8 450
Autres éléments du résultat global (somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat, et directement comptabilisés en capitaux propres)			
Couverture de flux de trésorerie	2.2.11	- 377	2 300
Corrections d'erreurs	2.1.6		129
Total des autres éléments du résultat global		- 377	2 429
Résultat global		6 357	10 879

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE
30 juin 2012

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2012	31/12/2011
ACTIF			
Immobilisations incorporelles		5	5
Immobilisations corporelles	9	54	64
Immeubles de placement	9 / 2.2.3	346 088	336 566
Participations dans des entreprises associées	10.1	20 215	18 764
Autres actifs financiers	11.1	11 518	10 026
Impôts différés actifs	15	1 842	1 662
Total actifs non courants		379 722	367 087
Clients et autres débiteurs	11.2	6 424	6 604
Créances d'impôt sur le résultat	11.2		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	2 693	14 340
Actifs non courants destinés à être cédés	10.2	290	290
Total actifs courants		9 407	21 234
TOTAL ACTIF		389 129	388 321
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	13	59 722	59 463
Primes d'émission	13	63 783	67 376
Réserves		43 580	26 609
Résultat de la période		6 734	18 515
Capitaux propres part du groupe		173 819	171 963
Intérêts minoritaires		-	-
Capitaux propres		173 819	171 963
PASSIF			
Dettes financières	14	197 396	199 789
Total passifs non courants		197 396	199 789
Fournisseurs et autres créditeurs	16	7 451	6 559
Dettes d'impôts sur le résultat			
Autres dettes financières	14	10 463	10 010
Total passifs courants		17 914	16 569
Total passifs		215 310	216 358
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		389 129	388 321

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
30 juin 2012

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2012	30/06/2011
Résultat net consolidé		6 734	8 450
+/- Dotation nette aux amortissements et pertes de valeurs		68	14
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement et des sociétés mises en équivalence	Note 9	- 3 230	- 4 571
+/- Résultat des cessions d'actifs hors frais		61	-767
+/- Résultat opérationnel des sociétés mises en équivalence		- 773	-410
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		2 860	2 716
+ Coût de l'endettement financier net		4 068	3 698
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-180	-134
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		6 748	6 280
- Impôt payé			
- Intérêts payés		-4 950	-4 810
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		2 250	774
Autres			-8
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		4 048	2 236
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	Note 9		-17
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	Note 9	-9 014	-34 272
Cessions d'immeubles de placement		1 800	21 359
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise		-1 260	-1 038
Titres de placement nantis			
Autres investissements financiers		-1 491	-2946
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)		33	
Flux de trésorerie des activités d'investissement		-9 932	-16 914
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère	Note 13	-4 087	-4 957
Augmentations de capital	Note 13	3	0
- Frais imputés sur la prime d'émission			-20
Achats et reventes d'actions propres	Note 13	-427	174
Résultat sur actions propres		10	
Augmentation des dettes financières	Note 14	2 602	23 760
Remboursements d'emprunts		-4 889	-10 058
Flux de trésorerie des activités de financement		-6 788	8 899
Variation nette de trésorerie		-12 672	-5 779
Trésorerie à l'ouverture	Note 12	14 339	21 265
Trésorerie à la clôture	Note 12	1 667	15 487

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
30 juin 2012

	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<i>En milliers d'euros</i>									
Affectation impact résultat 2009 après retraitement				-3618		3618			
Total au 31 décembre 2010 non retraité		59383	69582	7447	-9727	3217	129901	1	129902
Impact de la Juste Valeur au 01/01/10				20243			20243		20243
Impact de la Juste Valeur en 2010				-205		9778	9573		9573
Total retraité au 01 janvier 2011		59383	69582	27485	-9727	12995	159717	1	159718
Variations de capital (ABSA)		1	2				4		4
Opérations sur titres auto-détenus		79	131				210		210
Variation de Swap					-1508		-1508		-1508
Affectation du résultat 2010				3217		-3217			
Distribution de dividendes			-2319	-2638			-4957		-4957
Résultat Net de la période						18516	18516		18516
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission			-20				-20		-20
Affectation impact résultat 2010 après retraitement				9778		-9778			
Total du résultat global									
Total au 31 décembre 2011		59463	67376	37842	-11236	18516	171962	1	171962
Variations de capital (ABSA)		418	648				1065		1065
Opérations sur titres auto-détenus		-159	-258				-417		-417
Variation de Swap					-377		-377		-377
Affectation du résultat 2011				18516		-18516			
Distribution de dividendes			-3984	-1166			-5149		-5149
Résultat Net de la période						6734	6734		6734
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission									
Total du résultat global									
Total au 30 juin 2012		59722	63783	55192	-11613	6734	173818	1	173818

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 juin 2012

1. Présentation générale et faits marquants

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 60.225.819,45 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Il n'y a eu aucune livraison ni aucune acquisition d'immeuble au cours du 1^{er} semestre 2012.

Les cessions ont porté pour 1.800 milliers d'euros sur :

- le bâtiment B de l'immeuble de Villiers - Nancy Brabois d'une superficie de 1.146 m².

Les principales opérations figurant à l'actif au 30.06.12 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. Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else
17. Maxeville 54 -Parc Zénith
18. Lille - Château Blanc H-I
19. Lille – Eurasanté A-B-C-D
20. Champigny CBI 200 M
21. Champigny CBI 220 M
22. Saint Herblain Exapole H
23. Villiers – Brabois A

24. SPB Le Havre
25. St Ouen Staci 1 et 4
26. St Jean d'Illac
27. St Denis
28. Rennes Val d'Orson
29. Mérignac ESG
30. Crèche Plateau des Signes
31. Tours – Centrale gare
32. Nantes Cambridge
33. Nancy Victor
34. MAN Avrillé
35. 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'ensoleillée
46. Aix en Provence Ste Victoire
47. Lyon Techlid

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 2012 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2012 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 2011.

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'IFRS-IC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne. (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

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

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

Aucune nouvelle interprétation et aucun amendement de normes entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2012 ne trouvent à s'appliquer à Foncière INEA.

Le seul amendement de normes entré en vigueur à compter du 1er janvier 2012, qui ne trouve pas à s'appliquer à Foncière INEA est l'amendement à la norme IFRS 7 – Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliqués par anticipation au 30 juin 2012 sont les suivantes :

- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global
- Amendement IAS 19 – Avantages du personnel

Foncière INEA a choisi de ne pas appliquer par anticipation l'amendement à IAS 1 qui introduit notamment la nécessité de distinguer au sein des autres éléments du résultat global (éléments constitutifs des capitaux propres) ceux qui seront ultérieurement reclassés en résultat net et ceux qui ne le seront pas. L'amendement à IAS 19 ne trouve pas à s'appliquer à Foncière INEA.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.6.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de 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 05 septembre 2012.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

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

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

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

L'ensemble des soldes et transactions 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 présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

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

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

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

Sociétés	Siège social	30 juin 2012		31 décembre 2011	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG (1)	100%		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%	MEQ	32.85%
SCI LIMOGES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI LYON STELLA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI MARSEILLE	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI NANTES	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI VILLEBON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN LYON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI BAGAN ORLEANS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	MEQ	32.85%
SCI COUDERC	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	32.85%	Néant	Néant

IG: Intégration globale
NA : non applicable

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

2.1.4 Information sectorielle

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

Les immeubles 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.

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

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

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

2.1.5. Estimations et jugements comptables déterminants

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

- **Estimations et hypothèses comptables déterminantes**
Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent éventuellement faire l'objet d'écarts par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-dessous.
- **Valeur de marché des instruments financiers dérivés**
Comme indiqué dans la note 2.2.11, 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 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.

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 2012 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^{er} janvier 2005.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

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 applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

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 sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat.

Au cours de la période il n'y a pas eu de changement de méthode.

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 2.2.3 « Détermination de la juste valeur des immeubles de placements ».

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 :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des logiciels 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 2012.

Au 30 juin 2012, 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 7,59%.

2.2.4 Reconnaissance du revenu

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe Foncière INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IAS 17.

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. 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.

Au 1^{er} janvier 2012, la dépréciation du poste client était de 251 milliers d'euros et une dépréciation complémentaire du poste client pour un montant total de 52 milliers d'euros a été constatée au 30 juin 2012.

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 comme suite :

- à la date de signature de la promesse de vente,
- ou, en cas de conditions suspensives importantes, à la date de réalisation des conditions suspensives,
- ou, en l'absence de conditions suspensives et en cas de contrepartie de qualité, à la date de l'offre acceptée.

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul. Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Un actif non courant 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 Standard 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 1,05 action nouvelle et permettra de souscrire, jusqu'au 30 septembre 2012, à une action nouvelle à émettre au prix de 38,76 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^{er} 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 crédateurs

Les dettes fournisseurs et autres crédateurs 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 1 677 K€ au 30 juin 2012 (contre 14 339 K€ au 31 décembre 2011) 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 4,61 % (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 10,25 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et 6,25 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur le premier semestre 2012.

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>	30-juin-12	30-juin-11
Honoraires de gestion (Gest)	1 000	1 169
Charges locatives refacturées	2 382	2 407
Autres charges d'exploitation	1 419	1 142
Total	4 801	4 718

Ce poste comprend les charges locatives et les frais de fonctionnement, hors les impôts et taxes, dotations aux provisions, et autres charges opérationnelles courantes.

6. Charges et Produits financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	30-juin-11
Rémunération des placements	331	431
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	0	0
Sous/total	331	431
Intérêts sur emprunts bancaires	-4 992	-4 889
Sous/total	-4 992	-4 889
Total	-4 661	-4 458

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>	30-juin-12	30-juin-11
Résultat avant impôt	6 554	8 316
Impôt théorique calculé au taux légal	2 185	2 772
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	-2 365	-2 906
Impôt effectif	-180	-134

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

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

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

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

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

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 2012, 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-12	30-juin-11
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	6 734	8 450
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 123 616	4 130 671
Résultat de base par action (en € / action)	1,63	2,05

Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est déterminé en ajustant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	30-juin-11
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	6 734	8 450
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>	1 120	
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	7 854	8 450
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	4 123 616	4 130 671
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	936 674	910 894
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	5 060 290	5 041 565
Résultat dilué par action (en €/action)	1,55	1,89

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2011

<i>En milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ^(a)	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
<i>Pour mémoire</i>						
VNC au 01/01/2011	47 427	190 573	13 617	251 617	59	59
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		
Au 01/01/11 (retraité)	47 427	208 601	15 707	271 735	59	59
A l'ouverture (valeurs brutes)	47 427	202 952	13 617	263 996	146	146
Augmentations	11 191	58 759	43 290	113 240	29	29
Diminutions	- 1 371	- 9 332	-47 768	-58 471	0	0
A la clôture 31/12/11 (valeurs brutes)	57 247	252 379	9 139	318 765	175	175
Variation de Juste Valeur en 2011 (c)		10 013	0	10 013		
JV N-1 suite au reclassement des ADC en N (b)		2 673		2 673		
Variation de Juste Valeur en 2011 (c) & (d)		- 1 165	-1 459	-2 624		
Cumul amortissements au 01/01/11					-86	-86
Dotations					-25	-25
Reprise/diminutions						0
Cumul Amortissements à la clôture					-111	-111
A la clôture au 31/12/11	57 247	269 549	9 770	336 566	64	64

^(a) dont reclassement compte à compte

^(b) : correspond à la juste valeur des immeubles en actifs destinés à être cédés en 2010, et reclassés en immeubles de placements.

^(c) La variation de juste valeur de l'exercice comptabilisée par résultat en 2011, correspond aux 10.013 – 2 624 milliers d'euros

^(d) Les 1 459 milliers d'euros sont la juste valeur en N-1, correspondant aux immeubles en cours de construction et livrés en 2011.

Au 30 juin 2012 :

<i>En milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours ^(a)	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles
Au 01/01/12	57 247	269 549	9 770	336 566	64	64
A l'ouverture (valeurs brutes)	57 247	252 379	9 139	318 765	175	175
Augmentations		168	8 538	8 706	4	4
Diminutions	-366	-1 494		-1 860	0	
A la clôture 30/06/12 (valeurs brutes)	56 881	251 053	17 677	325 611	179	179
Variation de Juste Valeur en 2012 (+)		2 676		2 676		
Variation de Juste Valeur en 2012 (-)				0		
Cumul amortissements au 01/01/12					-111	-111
Dotations					-14	-14
Reprise/diminutions					0	0
Cumul Amortissements à la clôture					-125	-125
A la clôture au 30/06/12	56 881	270 899	18 308	346 088	54	54

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-12	31-déc-11
Au 1er janvier	18 764	11 105
Messagerie Développement	308	625
Toulouse Parc du Canal	19	125
Toulouse Capitouls	215	62
Lyon Bron	12 -	402
Ile de France Activité	65	235
Ile de France Bureaux	3 -	117
Ile de France Paris	- -	1
Ile de France Sud Est	73 -	78
Villebon	77	949
Limoges	- 1	278
Lyon Stella	130	1 113
Marseille	52	1 657
Nantes	49	1 017
Lyon	- 179	943
Orléans	- 1	480
SNC Bagan	452	773
SCI Coudrec	177	-
Au terme de la période	20 215	18 764

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
- 32.85% 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
- 32.85% dans la SCI Bagan Orléans
- 32.85% dans la SCI Bagan Lyon
- 32.85% dans la SCI Couderc

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

Au 31 décembre 2011, le poste « participation dans des entreprises associées » présentait un solde de 18 764 milliers d'euros, contre 19 978 milliers d'euros au 30 juin 2012.

Les swaps des SCI sont intégrés dans la valeur de la mise en équivalence.

Pour une meilleure lisibilité, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence est placée dans le compte de résultat au niveau du « résultat opérationnel net avant variation de juste valeur des immeubles de placement » hors la part relative à la variation de juste valeur des immeubles de placement de sociétés mises en équivalence, incluse dans le « solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement et SME ».

L'impact du passage à la juste valeur est mentionné au § 2.1.2.

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 290 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. Elle est calculée en retranchant du prix de vente, le prix d'acquisition et les droits liés à la cession.

Pour rappel, au 30 juin 2012, les actifs destinés à être cédés correspondent à 1 immeuble de bureaux, représentant une surface utile globale de 161 m².

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc-11
Créances rattachées aux participations	11 200	8 985
Autres actifs financiers	318	1 041
TOTAL	11 518	10 026

La variation de ce poste provient, essentiellement de la hausse des avances effectuées aux SCI mises en équivalence pour 2 215 milliers d'euros et de gages espèces pour 706 milliers d'euros.

11.2 Clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc.-11
Créances clients	1 328	2 075
Produits à recevoir	112	95
Fournisseurs débiteurs	356	355
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	982	946
Charges constatées d'avance	2 218	2 496
Autres créances d'exploitation (a)	629	559
Créances sur l'Etat – TVA	799	78
Sous-total Clients et autres débiteurs	6 424	6 604
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat	-	-
TOTAL	6 424	6 604

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>	30-juin-12	31-déc-11
Valeurs mobilières de placement	201	7 948
Disponibilités	2 492	6 392
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	2 693	14 340

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>	30-juin-12	31-déc-11
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	2 693	14 340
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires		
Découverts bancaires	-1 016	-1
Variation de juste valeur		
Total	1 677	14 339

13. Capital social et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc-11
Capital social en valeur nominale	60 226	59 808
- actions propres	-504	-345
Capital social en IFRS	59 722	59 463
Prime d'émission	63 783	67 376
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	123 505	126 839
Nombre d'actions (hors actions propres)	4 150 212	4 132 261

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 nombre d'actions auto-détenues est de 35.043 au 30 juin 2012 (23 980 actions au 31 décembre 2011), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 4 185 255 dont 28 956 ont été créées en échange du paiement des dividendes en actions selon les modalités prévues par l'assemblée générale du 11 mai 2012, et dont 824 655 ABSA et 58 actions suite à la conversion de BSA. A l'issue de ces opérations, le capital est ainsi porté à 60.225.819,45 au 30 juin 2012.

14. Dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc-11
Emprunts	194 296	197 317
Dépôts reçus	3 100	2 472
Total dettes financières – non courant	197 396	199 789
Banque et Etablissements financiers (a)	10 463	10 010
Associés	-	-
Total dettes financières – courant	10 463	10 010
Total dettes financières	207 859	209 799

(a) 0.8 milliers d'euros de découverts bancaires au 31 décembre 2011 et 1 016 milliers d'euros au 30 juin 2012

Emprunts à plus d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc.-11
Capital	184 661	187 494
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	17 830	24 385
Total	202 491	211 879

Emprunts à moins d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc.-11
Capital	7 300	7 067
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	3 974	5 150
Total	11 274	12 217

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012 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 neuf 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 137 333 milliers d'euros au 30 juin 2012 (140 831 milliers d'euros au 31 décembre 2011)

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 la période, aucune part inefficace n'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 195 718 milliers d'euros au 30 juin 2012 contre 185 450 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

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

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc-11
Entre 1 et 5 ans	130 764	136 970
Plus de 5 ans	53 897	50 524
Total dettes financières – non courant	184 661	187 494

Au 30 juin 2012, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties) et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement à 198 925 milliers d'euros (202 131 milliers d'euros en 2011).

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts tirés à taux variable font l'objet d'une couverture de taux à près de 95 %.

15. Impôts différés

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

<i>En milliers d'euros</i>	Mouvements	
	30-juin-12	31-déc-11
Au 1er janvier	1 662	1 333
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		
Impôt différé actif de l'exercice ^(a)	180	329
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
A la clôture	1 842	1 662

(a) Les 180 milliers d'euros correspondent à la perte fiscale du secteur taxable au titre du 1^{er} semestre 2012 de Foncière INEA

16. Fournisseurs et autres créditeurs

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-12	31-déc-11
Dettes fournisseurs	3 477	2 135
Dettes fiscales et sociales	69	358
Autres dettes diverses	2 930	2 801
Produits constatés d'avance		
Dettes sur immobilisations	975	1 266
Total	7 451	6 560

Les autres dettes sont constituées à hauteur de 655 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>	30-juin-12	31-déc-11
Moins d'un an	7 451	6 560
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Crédeurs	7 451	6 560

17. Dividendes par action

Aucun dividende versé au titre des exercices 2006 et 2005.

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} semestre 2012 au titre de l'exercice 2011 pour un montant de 5 195 K€ (moins la part de 46 K€ revenant à Foncière INEA au titre des actions auto détenues).

<i>En Euros</i>	2011	2010	2009
Dividende net par action	1,25	1,20 €	1,15 €

18. Engagements hors bilan

18.1 Dettes garanties par des suretés réelles :

▪ Concernant les immeubles livrés :

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 156 542 milliers d'euros au 30 juin 2012 pour un nominal contractuel de 228 595 milliers d'euros
- Les gages espèces ont un encours au 30 juin 2012 de 12 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 156 542 milliers d'euros au 30 juin 2012 (157 840 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

18.2 Foncière INEA

- Clauses de covenant au 30 juin 2012 :

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	30.06.12	objectifs internes
LTV	< 70%	50%	< 50%
DSCR	> 1,1	1,12	1,3 - 1,4
ICR	> 1,5	2,05	> 2,8

Au 30 juin 2012 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 116 615 milliers d'euros au 30 juin 2012 (115 582 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

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

- Néant.

18.4 SCI Alpha

- Néant

18.5 SCI PA

- Néant

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

- Néant

18.7 SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOUIS (société mise en équivalence)

- Néant

18.8 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 2 138 milliers d'euros au 30 juin 2012 pour un nominal contractuel de 2 270 milliers d'euros

18.9 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 1 400 milliers d'euros au 30 juin 2012 pour un nominal contractuel de 1 500 milliers d'euros
- Cession Dailly loyer,
- Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite

18.10 SCI BAGAN IDF BUREAUX (société mise en équivalence)

- Néant.

18.11 SCI BAGAN PARIS (société mise en équivalence)

- Néant.

18.12 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 1 041 milliers d'euros au 30 juin 2012 pour un nominal contractuel de 1 105 milliers d'euros

18.13 SCI BAGAN VILLEBON (société mise en équivalence)

▪ **Concernant les immeubles livrés :**

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 3 417 milliers d'euros au 30 juin 2012 pour un nominal contractuel de 3 556 milliers d'euros
- Cession Dailly loyer, et contrat de couverture de taux
- Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite

18.14 SCI BAGAN LIMOGES (société mise en équivalence)

- Néant

18.15 SCI BAGAN LYON STELLA (société mise en équivalence)

- **Concernant les immeubles livrés**
 - Privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenu d'Oséo (4 300 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien
 - Cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.16 SCI BAGAN MARSEILLE (société mise en équivalence)

- **Concernant les immeubles livrés**
 - Privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenu d'Oséo (6 500 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien
 - Cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.17 SCI BAGAN NANTES (société mise en équivalence)

- **Concernant les immeubles livrés**
 - Privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenu d'Oséo (3 500 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien
 - Cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.18 SNC BAGAN (société mise en équivalence)

- Néant

18.19 SCI BAGAN ORLEANS (société mise en équivalence)

- **Concernant les immeubles livrés**
 - Privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenu de la BNP (2 500 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien
 - Cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.20 SCI BAGAN LYON (société mise en équivalence)

- **Concernant les immeubles livrés**

- Privilège du prêteur de deniers sans concurrence sur l'immeuble, dans le cadre du financement obtenu d'OSEO (3 000 milliers d'euros) pour l'acquisition du bien
- Cession en pleine propriété des loyers à titre de garantie.

18.21 SCI COUDERC (société mise en équivalence)

- **Néant**

19. Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Equivalence sont inscrites pour 11 233 milliers d'euros et détaillées note 11.1.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 1 000 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période.

Il a été comptabilisé en charge chez Foncière INEA 33 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM.

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 64 milliers d'euros, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de 2012. 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.

20. Événement post clôture

Augmentation de capital, d'un montant de 6 millions d'euros, s'est réalisée le 9 juillet 2012 à travers la création de 153.846 actions nouvelles. Ces actions résultent de la conversion de 146.520 bons de souscription d'action liés à l'ABSA émise en décembre 2010.

**C - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS**

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

KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

Foncière INEA - Société anonyme

**Rapport des commissaires
aux comptes sur l'information
financière semestrielle 2012**

Période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012
Foncière Inéa - Société anonyme
Siège social : 7, rue du Fossé Blanc – 92230 Gennevilliers

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

KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

FONCIERE INEA S.A.
7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012

Période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière INEA S.A, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

2. Vérification spécifique

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

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 5 septembre 2012

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Benoit Audibert
Associé

Isabelle Goalec
Associée