

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2015**



**ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Responsable du rapport financier semestriel

Philippe Rosio,
Président Directeur Général

Foncière INEA
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

ATTESTATION

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2015 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 9 septembre 2015

**Le Président Directeur Général
Philippe Rosio**

SOMMAIRE

A - RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER 2015 AU 30 JUIN 2015.....	4
1. INVESTISSEMENTS.....	4
2. MOYENS DE FINANCEMENT.....	4
3. CESSIONS D'ACTIFS.....	4
2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS.....	5
3. PATRIMOINE.....	5
4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES.....	6
5. ACTIF NET REEVALUE (ANR).....	7
1. EXPERTISE DU PATRIMOINE.....	7
2. CALCUL DE L'ANR.....	7
6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS	8
1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS.....	8
2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE.....	8
3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	8
4. AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE.....	8
5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE.....	8
7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....	9
8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....	9
9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES.....	10
10. RESULTAT SOCIAL.....	10
11. EVENEMENTS POST-CLOTURE.....	10
12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2015.....	10

B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2015

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

A - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 8 septembre 2015, a arrêté les comptes au 30 juin 2015 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 2015 AU 30 JUIN 2015

1. INVESTISSEMENTS

Le 1^{er} semestre 2015 a été marqué par la livraison le 19 juin de l'immeuble « Les Docks Libres » à Marseille, bâtiment de bureaux en bois massif le plus haut de France avec ses 6 étages.

Aucun investissement nouveau n'a été réalisé au cours du 1^{er} semestre 2015.

2. MOYENS DE FINANCEMENT

Foncière INEA a contracté :

- le 31 mars 2015 un emprunt hypothécaire de 35 M€, d'une durée de 8 ans, remboursant ainsi par anticipation une ligne hypothécaire contractée en 2008 et arrivant à échéance le 22 juillet 2015 ;
- le 13 mai 2015 un emprunt hypothécaire long terme de 14 M€ venant en remplacement d'une ligne court terme de 7 M€.

Le montant de la dette liée au financement des actifs¹ au 30 juin 2015 ressort à 209 M€.

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 2,75% (contre 3,61% au 31/12/14).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 6,9 ans (contre 5,4 ans au 31/12/14).

Pour mémoire, il est rappelé que l'endettement de la Société est très majoritairement couvert contre le risque de taux (70%).

Une augmentation de capital de 1,6 M€ a eu lieu le 23 juin 2015 par la création de 47.410 actions nouvelles, suite au paiement partiel du dividende en actions, proposé pour la 4^{ème} année consécutive aux actionnaires.

3. CESSIONS D'ACTIFS

Il n'y a pas eu de cession au cours du premier semestre 2015.

¹ soit hors dépôts de garantie des locataires

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

Le premier semestre de l'année 2015 a été marqué une reprise de l'activité locative qui s'est ressentie par la conclusion de nombreux nouveaux baux.

Ainsi, avec 27 baux signés portant sur plus de 9.402 m², l'activité locative a été soutenue, permettant notamment la progression des loyers à périmètre constant (+2,3%).

Cette belle performance a été toutefois contrebalancée par un effet périmètre, l'impact de la vente de l'actif Saint-Herblain fin 2014 n'ayant pas été complètement compensé par la mise en exploitation en toute fin de semestre 2015 de l'immeuble Marseille Docks Libres.

Au final, le chiffre d'affaires est en hausse de 0,7% à 13,8 M€, et le taux d'occupation s'améliore à 86,2% au 30 juin 2015.

Au 30 juin 2015, 100% du patrimoine de Foncière INEA est en exploitation, soit 111 immeubles représentant un total de près de 250.000 m² et une valeur d'acquisition de 405 M€.

La base locative de Foncière INEA reste sécurisée, avec un large panel de locataires (près de 200), dont plus de 70% sont des entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 M€, qui ont conclu pour la plupart des baux fermes de 6/9 ans (62% des baux).

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

3. PATRIMOINE

Au 30 juin 2015, le portefeuille de Foncière INEA livré est constitué de 111 actifs neufs ou récents situés à 82 % en régions, au sein de 24 métropoles régionales.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Ce sont en grande majorité des bureaux (75%), le solde étant composé de locaux d'activité.

Au 30 juin 2015, ce patrimoine représente une surface locative totale de 249.485 m².

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

- 157 €/m² pour les bureaux ;
- 84 €/m² les locaux d'activités ;

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,9 %.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Foncière INEA possède 75 immeubles de bureaux et 36 immeubles d'activité répartis comme suit :

Patrimoine livré au 30/06/15	Nbre de bâtiments	Surface (m ²)	Valeur brute			Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
			k€	% Bureaux	% Activité			
Livraisons / acquisitions 2006	1	3 093	4 779	100%	0%			
Livraisons / acquisitions 2007	20	56 958	77 362	66%	34%			
Livraisons / acquisitions 2008	11	22 633	39 953	82%	18%			
Livraisons / acquisitions 2009	14	30 902	49 858	76%	24%			
Livraisons / acquisitions 2010	15	42 711	73 114	82%	18%			
Livraisons / acquisitions 2011	10	34 601	51 032	36%	64%			
Livraisons / acquisitions 2012	4	16 499	42 554	100%	0%			
Livraisons / acquisitions 2013	4	5 739	14 578	100%	0%			
Livraisons / acquisitions 2014	1	890	2 178	100%	0%			
Livraisons / acquisitions 2015	1	3 638	11 247	100%	0%			
Patrimoine INEA livré	81	217 664	366 657	75%	25%	28 423	131	7,8%
Livraisons / acquisitions 2010	7	4 558	5 942	83%	17%			
Livraisons / acquisitions 2011	6	8 470	13 200	92%	8%			
Livraisons / acquisitions 2012	9	7 084	7 851	63%	37%			
Livraisons / acquisitions 2013	7	10 996	10 498	66%	34%			
Livraisons / acquisitions 2014	0	0	0	0%	0%			
Livraisons / acquisitions 2015	1	712	1 111	100%	0%			
Co-investissement/QP INEA livrée	30	31 819	38 601	78%	22%	3 495	110	9,1%
Total existant	111	249 483	405 258	75%	25%	31 917	128	7,9%

ii. Immeubles à livrer

Il n'y a au 30 juin 2015 aucun immeuble en cours de construction.

4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2015.

Au 1^{er} semestre 2015, le chiffre d'affaires consolidé de Foncière INEA s'élève à 13,8 M€, en hausse de 0,7% par rapport au 30 juin 2014 (13,7 M€).

En tenant compte des loyers issus des opérations de co-investissement (directement comptabilisés dans le résultat des sociétés mises en équivalence en norme IFRS), les revenus locatifs suivent la même tendance (+ 0,6% à 15,8 M€).

Le premier semestre est marqué positivement par la forte baisse des charges financières (-16% sur 12 mois) consécutive aux actions menées sur la dette depuis mi 2014 ; celles-ci ont en partie consisté à renouveler par anticipation des emprunts hypothécaires, en tirant profit de taux d'intérêt

particulièrement favorables. Le coût moyen de la dette a ainsi été ramené à 2,75% au 30 juin 2015, soit 86 bps au-dessous du niveau du 31 décembre 2014 (3,61%).

La progression marquée du résultat net récurrent (+24%) et du cash-flow courant (+40%) illustre parfaitement l'amélioration très sensible de la rentabilité de la Société au cours du semestre.

La variation positive du solde net des ajustements de valeur du patrimoine (+1,6 M€) renforce la tendance opérationnelle et contribue au quasi triplement du résultat net (+168%) sur la période.

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

5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

1. EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine du groupe a fait l'objet d'une évaluation en date du 30 juin 2015 réalisée par deux experts immobiliers indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION et DTZ Valuation France.

La méthodologie retenue par les experts repose principalement sur l'application de l'approche par capitalisation des revenus recoupée par l'approche par comparaison. La méthodologie est la même que celle employée pour l'expertise des immeubles de la Société réalisée en décembre 2014, décrite au paragraphe 8.3 du document de référence enregistré le 31 mars 2015 par l'AMF sous le numéro D.15-0264.

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,15%. Il est de 7,05% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 7,44% pour les immeubles d'activité.

La valeur totale du patrimoine de Foncière INEA ressort à 451,3 M€ droits inclus (et 429,8 M€ hors droits).

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 238 M€ au 30 juin 2015, soit par action :

<i>NNNAV EPRA €/action</i>	30/06/15	Δ 6 mois
Nombre d'actions ⁽¹⁾	4 960 816	+1%
Droits compris	48	+0,7%
Hors droits	44	+0,0%

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

Malgré l'accroissement du nombre de titres (+1%) suite à l'augmentation de capital liée au paiement partiel du dividende en actions, l'actif net réévalué triple net EPRA par action est en hausse de 0,7% sur 6 mois.

Du fait de la forte progression du cours de bourse (40,80 € au 30/06/15, soit +15% depuis le début de l'année), la décote du titre par rapport à l'actif net réévalué n'est plus que de 15% (droits compris) et 6% (hors droits).

6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS

1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

La Société n'a été informée d'aucun franchissement de seuils au cours du premier semestre de l'exercice 2015 (aucune déclaration n'est mentionnée à ce titre pour la période précitée sur le site internet de l'AMF -www.amf-france.org).

2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

Le 23 juin 2015, par suite de l'option exercée par certains actionnaires pour le paiement du dividende en actions, le capital social a été augmenté en nominal de 682.229,90 euros par la création de 47.410 actions nouvelles de 14,39 euros chacune, souscrites au prix unitaire de 34,78 euros, représentant un montant d'augmentation de capital (prime d'émission incluse de 966.689,90 euros) de 1.648.919,80 euros.

Le capital est à ce jour fixé à 71.424.995,24 euros, divisé en 4.963.516 actions de 14,39 euros de valeur nominale unitaire.

3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au 30 juin 2015, il n'existe pas de valeurs mobilières donnant accès au capital.

4. AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE

La Société détenait 2.700 de ses propres actions au 30 juin 2015, d'une valeur globale de 110.160 €, contre 3.138 actions au 31 décembre 2014 (valorisées à 111.368 €).

5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE

Les actionnaires, lors de l'Assemblée du 29 mai 2015, ont décidé de distribuer un dividende de 1,50 euro par action et ont validé l'option de paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Par ailleurs en terme de gouvernance, il est rappelé que Foncière INEA a missionné début 2015 DETROYAT & Associés afin de réaliser une expertise indépendante sur les frais de fonctionnement des foncières.

Cette étude compare ainsi sur plusieurs années (2012-2014) les frais de fonctionnement de Foncière INEA à ceux d'un échantillon de sociétés comparables (foncières de capitalisation inférieure à un milliard d'euros), et par là-même le coût d'une gestion externalisée à celui de gestions le plus souvent internalisées.

La Société affiche par rapport à la moyenne de sociétés comparables des frais de fonctionnement :

- inférieurs de 13,5% rapportés au patrimoine (GAV - Gross Asset Value)
- et inférieurs de 20% rapportés aux loyers nets.

Les performances de Foncière INEA apparaissent dès lors compétitives.

7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Les principaux risques et incertitudes évalués par la Société et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) au cours du second semestre 2015 sont identiques à ceux décrits dans le Document de Référence (exercice 2014) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D15-0264 (paragraphe 1.8 page 37 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

La Société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques au cours des 6 derniers mois de l'année 2015, sachant que le risque principal demeure le risque de marché qui résulte de l'évolution des taux d'intérêt et dont l'augmentation, comme celle des « spreads » bancaires, aurait un impact sur la valorisation de la Société.

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

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

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

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

Ainsi, le ratio *Loan-to-Value* (LTV) s'élève à 48,3 % au 30 Juin 2015.

8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

Le rapport « RSE » dans son intégralité se situe dans le Document de référence D15-0264 (paragraphe 1.7 page 18 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

Rappelons que toutes les données publiées dans le rapport RSE 2014 de Foncière INEA ont été vérifiées par Bureau Veritas (vérificateur tiers indépendant répondant aux exigences définies dans le cadre fixé par l'article 3 de l'Arrêté du 13 mai 2013).

9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 14 des notes annexes aux états financiers consolidés du 1^{er} semestre 2015.

10. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2015, le résultat social de la Société mère ressort en un bénéfice de 201 k€ sur la base d'un chiffre d'affaires réalisé de 13,6 M€, contre respectivement une perte de 772 k€ et un chiffre d'affaires de 13,4 M€ au titre du 1^{er} semestre 2014.

L'évolution du résultat net s'explique par l'amélioration de la rentabilité de la Société, essentiellement sous l'effet d'une bonne commercialisation et de la décreue des charges financières au cours du premier semestre 2015.

11. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu post clôture.

12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2015

Les résultats du premier semestre 2015 de Foncière INEA sont en phase avec l'objectif annoncé en début d'année, à savoir la progression de son résultat net récurrent par action de plus de 15%/an sur la période 2015-2018.

B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS

AU 30 JUIN 2015

**ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS
CONSOLIDES RESUMES EN
NORMES IFRS**

FONCIERE INEA

ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS

CONSOLIDES RESUMES

AU 30 JUIN 2015

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (FORMAT EPRA) - 30 JUIN 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/15	30/06/14 *
Chiffres d'affaires		13 797	13 703
Charges locatives refacturées		(2 855)	(2 670)
Charges non refacturées*		(985)	(1 179)
Loyers nets		9 957	9 854
Autres produits		43	85
Frais de fonctionnement	3	(2 433)	(2 439)
EBITDA		7 568	7 500
Dotation aux amortissements hors immeubles		(4)	(9)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		775	1 047
EBIT		8 339	8 538
Résultat des cessions d'actifs	4	(43)	(57)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		8 296	8 481
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (MEQ inclus)	5	(570)	(2 201)
Résultat opérationnel net		7 726	6 280
Produits financiers	6	174	178
Charges financières	6	(3 947)	(4 698)
Résultat avant impôt		3 954	1 760
Impôt sur les résultats	7	0	(285)
RESULTAT NET		3 954	1 475
Résultat par action (euros) **		0,80	0,31
Résultat dilué par action (euros) **		0,80	0,31

*Comptes retraités (cf. note 2.1.3)

**Augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 3.62 % entre le 30 Juin 2015 (4 914 445 actions) et le 30 juin 2014 (4 736 784 actions)

Résultat global	Notes	30/06/15	30/06/14 *
Résultat de la période		3 954	1 475
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)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		1 541	1 594
- Couverture de flux de trésorerie		1 541	1 594
<i>dont éléments non reclassés ultérieurement en résultat</i>			
Total des autres éléments du résultat global		1 541	1 594
RESULTAT GLOBAL TOTAL		5 495	3 069

*Comptes retraités (cf. note 2.1.3)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 JUIN 2015

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/15	31/12/14
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	8	34	37
Immeubles de placement	8	387 800	379 108
Participations dans des entreprises associées		17 537	16 833
Autres actifs financiers	12	12 693	12 717
Impôts différés actifs		2 058	2 058
Total actifs non courants		420 122	410 754
Clients et autres débiteurs	12	9 922	8 593
Créances d'impôt sur le résultat		39	
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4 791	4 976
Actifs non courants destinés à être cédés	9	779	
Total actifs courants	12	15 531	13 570
TOTAL ACTIF		435 653	424 323

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/15	31/12/14
Capitaux propres			
Capital social	10	71 386	70 698
Primes d'émission	10	68 692	72 207
Réserves		70 417	66 390
Résultat de la période		3 954	5 432
Capitaux propres part du groupe		214 449	214 727
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES		214 449	214 727
Passif			
Dettes financières	11	183 364	148 346
Total passifs non courants	12	183 364	148 346
Fournisseurs et autres créditeurs		8 830	5 939
Dettes d'impôts sur le résultat			78
Concours bancaires courants		5 000	
Autres dettes financières	11	24 010	55 232
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
Total passifs courants	12	37 840	61 250
TOTAL PASSIFS		221 204	209 596
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		435 653	424 323

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/15	30/06/14 *
Résultat net consolidé		3 954	1 475
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		4	(105)
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		570	2 201
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		43	57
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(775)	(1 047)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		3 796	2 581
+ Coût de l'endettement financier net		3 772	4 697
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	285
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		7 568	7 563
- Impôt payé		(79)	
- Intérêts payés		(4 438)	(6 646)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		983	2 009
Autres variation lié à l'activité			
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		4 034	2 926
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	9		
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	9	(9 454)	(2 502)
Cessions d'immeubles de placement			5
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise			
Dividendes reçus des sociétés mise en équivalence		33	330
Titres de placement nantis			
Autres investissements financiers		24	(52)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(9 397)	(2 219)
Augmentations de capital			
- Frais imputés sur la prime d'émission		(8)	(20)
Achats et reventes d'actions propres		1	549
Résultat sur actions propres		4	(106)
Remboursements d'emprunts	11	(53 254)	(33 421)
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(5 725)	(4 155)
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Augmentation des dettes financières	11	59 160	6 476
Actif financier			
Flux de trésorerie des activités de financement		178	(30 677)
Variation nette de trésorerie		(5 185)	29 970
Trésorerie à l'ouverture		4 976	30 048
Trésorerie à la clôture		(209)	78

*Comptes retraités (cf. note 2.1.3)

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Total au 1er Janvier 2014		68 483	72 848	65 975	(6 361)	7 880	208 825	(1)	208 824
Variations de capital		1 606	1 398				3 004		3 004
Opérations sur titres auto-détenus		610	736				1 346		1 346
Variation de Swap (Inéa)						3 471	3 471		3 471
Variation de Swap (SCI)						(209)	(209)		(209)
Affectation du résultat 2013				7 881		(7 881)	0		0
Distribution de dividendes			(2 751)	(4 456)			(7 207)		(7 207)
Reclassement des dividendes s/actions propres				48			48		48
Résultat Net de la période						5 432	5 432		5 432
Correction d'erreur frais d'émission d'emprunts							0		0
Passage JV - neutralisation des amortissements des SCI (AN)							0		0
Autres variations			(25)	43			18	0	18
Plus-value latente MD							0		0
Neutralisation des amortissements consolidés AN et MD							0		0
Juste valeur en AN dans les SCI							0		0
Total au 31 décembre 2014		70 698	72 206	69 491	(3 101)	5 432	214 728	(1)	214 727
Variations de capital		682	967				1 649		1 649
Opérations sur titres auto-détenus		6	(4)				2		2
Variation de Swap Inéa						1 444	1 444		1 444
Variation swaps des SCI dans l'OPCI						97	97		97
Affectation du résultat				5 432		(5 432)	0		0
Distribution de dividendes			(4 470)	(2 904)			(7 374)		(7 374)
Reclassement des dividendes s/actions propres				1					
Correction AN résultat des SCI							0		0
Résultat Net de la période						3 954	3 954	0	3 954
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission			(7)				(7)		(7)
Autres variations				(44)			(44)		(44)
Total du résultat global									
TOTAL AU 30 JUIN 2015		71 386	68 692	71 976	(1 560)	3 954	214 449		214 449

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 JUIN 2015

1. Présentation générale et faits marquants

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 71 424 995,24 euros, ses 4 963 516 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Immeubles de placement : livraisons- acquisitions- cessions (cf. §8 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

- ✓ Livraison, le 19 juin 2015, pour un montant de 11 247 milliers d'euros, d'un immeuble de placement en VEFA situé 418 Boulevard National à Marseille, dont 2 537 070 euros déjà comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2014.
- ✓ Acquisition, le 17 février 2015, par la SCI Bagan Toulouse Capitouls, pour un montant de 3 381 milliers d'euros d'un immeuble de placement situé 11 à 19 rue de Tausia à Bordeaux.

Cessions :

- ✓ Cession, en dates du 31 janvier 2015 et du 12 juin 2015, de deux lots de l'immeuble de placement, détenus par la SCI Bagan Idf Activité, situés rue des cerisiers à Lisses pour des montants respectifs de 210 milliers d'euros et de 195 milliers d'euros.
- ✓ Cession, en date du 5 mai 2015, d'un lot de l'immeuble de placement à Noisiel par la SNC Bagan, pour un montant de 285 milliers d'euros.

Opérations en capital (cf. §10 – Capital social et prime d'émission) :

Une augmentation de capital liée au paiement partiel du dividende en actions a eu lieu au cours du premier semestre 2015 pour un montant de 1 648 milliers d'euros dont 967 milliers d'euros de prime d'émission.

Autres opérations de financement (cf. §11 – Dettes financières) :

Souscriptions :

- ✓ Souscription d'un emprunt en date du 31 mars 2015 pour un montant de 35 millions d'euros en remplacement de la ligne « Natixis III » venant à échéance le 22 juillet 2015 et remboursé par anticipation.
- ✓ Souscription d'un emprunt en date du 13 mai 2015 pour un montant de 14 millions d'euros, en remplacement du prêt initial de 7 millions d'euros couvrant l'opération Lyon Sunway
- ✓ Tirage de deux emprunts corporate court terme d'un montant de 5 millions d'euros chacun
- ✓ Utilisation du découvert autorisé de 5 millions d'euros

Remboursements :

- ✓ Remboursement de l'emprunt NATIXIS III lors du premier semestre pour un montant total de 34 660 milliers d'euros.
- ✓ Remboursement du prêt Lyon Sunway de 7 millions d'euros le 13 mai 2015.

Périmètre de consolidation :

Absence d'évolution du périmètre de Foncière INEA au 30 juin 2015.

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Base de préparation des états financiers

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2015 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2015 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 2014.

Les principes comptables au 30 juin 2015 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2014 à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1er janvier 2015 (cf. 2.2 ci-après).

Les états financiers consolidés résumés semestriels au 30 juin 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 8 septembre 2015.

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

2.1.2 Jugements et estimations comptables

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur lors de la préparation de ces états financiers intermédiaires. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont les mêmes que celles figurant dans les états financiers au 31 décembre 2014.

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

Lors de l'élaboration de ces comptes au 31 décembre 2014, la Société a décidé de présenter au compte de résultat « les loyers nets » des charges non refacturées et les autres produits isolément des frais de fonctionnement.

- ✓ Au 30 juin 2014, les comptes publiés ont donc été retraités en présentant les charges locatives non refacturées en diminution des loyers bruts au lieu d'être incluses dans les frais de fonctionnement et « les autres produits » dans une rubrique dédiée au lieu d'être incluse dans les frais de fonctionnement.

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

A ce titre, les taxes foncières, les taxes sur les bureaux de l'exercice 2015 non refacturées au 30 juin 2015 et la C3S ont été comptabilisées en charge à payer pour un montant de 404 milliers d'euros.

Les impacts des corrections sont présentés ci-après :

Passage des comptes publiés aux comptes corrigés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 juin 2014 Publié	Changement de présentation des charges non récupérées	Changement de présentation des autres produits	IFRIC 21	30 juin 2014 retraité
Chiffres d'affaires	13 703				13 703
Charge locatives refacturées	(2 670)				(2 670)
Charges non récupérées		(692)		(487)	(1 179)
Loyer nets	11 033	(692)		(487)	9 854
Frais de Fonctionnement	(3 029)	692	(85)	(17)	(2 439)
Autres produits			85		85
EBITDA	8 004	0	0	(504)	7 500
Dotation des amortissements hors immeubles	(9)				(9)
SME	1 047				1 047
EBIT	9 042			(504)	8 538
Résultat des cessions d'actifs	(57)				(57)
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles	8 985			(504)	8 481
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles (MEQ inclus)	(2 201)				(2 201)
Résultat opérationnel net	6 784			(504)	6 280
Résultat avant impôt	2 264			(504)	1 760
RESULTAT NET	1 979			(504)	1 475

Les comptes semestriels 2014 présentés en comparatifs dans les états financiers aux comptes semestriels 2015 sont les comptes retraités.

2.2 Nouvelles normes et interprétations IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2015.

Les nouvelles normes applicables et appliquées par Foncière INEA à compter du 1^{er} janvier 2015 sont les suivantes :

- IFRIC 21 – Taxes.

La principale norme et interprétation, IFRIC 21 – Taxes, adoptée par l'Union européenne, entrée en vigueur pour la période considérée, s'applique à Foncière INEA (cf.§ 2.1.3).

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 30 juin 2015 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière INEA sont les suivantes :

- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28
- Amendement à IAS 1

Foncière INEA n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation. L'application de ces nouveaux textes sur les états financiers consolidés de Foncière INEA est en cours d'évaluation par la direction de Foncière INEA.

3. Frais de fonctionnement

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/15	30/06/14 *
Frais généraux	618	542
Honoraires de gestion (Gest)	1 253	1 267
Honoraires juridiques et comptables	342	186
Honoraires de commercialisation et d'expertise	141	62
Honoraires divers de gestion	32	120
Frais bancaires	13	121
Pertes sur créances (nette de reprise de dépréciation)	(7)	70
Jetons de présence	40	70
Total	2 432	2 438

**Comptes retraités suite à la nouvelle présentation des charges locatives au compte de résultat EPRA adopté au 31 décembre 2014 (cf. note 2.1.3)*

4. Résultat des cessions d'actifs

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Cessions	Remplacement de composants	30/06/2015
Prix de cession		0	0
Coût d'acquisition		(43)	(43)
Frais de cession		0	0
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	0	(43)	(43)

Après reprise de la juste valeur des actifs cédés accumulée au 31 décembre 2014, le résultat comptable lié aux cessions d'actifs déterminé comme suit ressort à – 43 K euros.

5. Ajustements de valeurs des immeubles de placements

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1er janvier 2014	378 418	40 595	419 013
Variation des valeurs brutes	2 103	254	2 357
Variation de la juste valeur	(601)	(1 600)	(2 201)
TOTAL AU 30 JUIN 2014	379 920	39 249	419 169
1er janvier 2015	379 107	40 359	419 466
Variation des valeurs brutes	9 948	977	10 925
Variation de la juste valeur	(477)	(93)	(570)
Reclassement valeur des actifs destinés à être cédés	(779)		(779)
TOTAL AU 30 JUIN 2015	387 800	41 244	429 024

La variation de juste valeur des sociétés intégrées globalement comprend une variation négative de 800 milliers d'euros liée au passage en droits de certains immeubles de placement au 30 juin 2015.

6. Charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/15	30/06/14
Rémunération des placements	175	178
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		
Sous/total	175	178
Variation de juste valeur des dérivés - Risque de crédit (DVA)	(25)	(39)
Intérêts sur emprunts bancaires	(3 922)	(4 659)
Sous/total	(3 947)	(4 698)
TOTAL	(3 772)	(4 520)

Au regard des modalités d'évaluation d'IFRS 13 concernant la prise en compte du risque de crédit propre à l'entité dans l'évaluation des passifs financiers à la juste valeur, l'impact sur l'évaluation des instruments de couverture de taux représente une perte de -25 K€ qui a été comptabilisée en résultat car les tests d'efficacité déterminant la juste valeur des swaps ont été réalisés avant prise en compte de ce risque de crédit.

7. Impôts sur le résultat

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>	30/06/15	30/06/14 *
Résultat avant impôt	4 007	1 760
Impôt théorique calculé au taux légal	1 336	587
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	(1 466)	(872)
Impôt différé non activé	(130)	
IMPOT EFFECTIF	0	(285)

**Comptes retraités (cf. note 2.1.3)*

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/15	30/06/14
Impôts courants		
Impôt différés		(285)
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	(285)
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
CHARGES OU PRODUITS D'IS EN COMPTE DE RESULTAT	0	(285)

Le statut des SIIC

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

L'impôt de Foncière INEA au 30 juin 2015 a été calculé à partir d'un taux d'impôt effectif moyen pondéré attendu pour l'exercice conformément à IAS 34, tenant compte du niveau du déficit du secteur taxable attendu sur l'exercice.

8. Immeubles de placement, immobilisations corporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 1er janvier 2015 (Juste Valeur) (1)	65 719	310 852	2 537	379 108	38
A l'ouverture (valeurs brutes)	65 742	289 607	1 359	356 708	155
Augmentations (2)	2 249	9 078	24	11 351	1
Diminutions (2)		(44)	(1 359)	(1 403)	
A la clôture 30 juin 2015 - (valeurs brutes)	67 991	298 641	24	366 656	156
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (+) (a)		1 318		1 318	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2015 (-) (a)		(1 529)		(1 529)	
Variation de Juste Valeur des actifs reclassés en ADC en 2015 (-) (a)	(68)	(198)		(266)	
Juste Valeur N suite au reclassement des encours en N-1		1 178	(1 178)	0	
Variation de JV au 30 juin 2015 (3)	(68)	769	(1 178)	(477)	
JV actif destinés à être cédés (3)		(779)		(779)	
Cumul amortissements au 01/01/15					117
Dotations					4
Reprise/diminutions					
Cumul Amortissements à la clôture					121
A LA CLOTURE 30 JUIN 2015 (Juste Valeur)					
(1) + (2) + (3)	67 900	319 876	24	387 800	35

En ce qui concerne les acquisitions, il n'y a eu qu'une livraison d'immeuble au cours du 1^{er} semestre 2015. Il s'agit de l'opération Marseille Docks Libres pour une valeur brute de 11 247 milliers d'euros dont 1 359 milliers d'euros d'immobilisations en cours au 31 décembre 2014.

9. Actifs non courants destinés à être cédés

Au 30 juin 2015, les actifs non courants destinés à être cédés, pour un montant de 779 milliers d'euros, comprennent deux lots situés à Marseille et à Meaux dont la cession est prévue pour le début du deuxième semestre.

10. Capital social et primes d'émission

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/15	31/12/14
Capital social en valeur nominale	71 425	70 742
- actions propres	(39)	(44)
Capital social en IFRS	71 386	70 698
Prime d'émission	68 692	72 207
CAPITAUX PROPRES AVANT RESERVES ET RESULTAT NON DISTRIBUES	140 078	142 905

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 2 700 au 30 juin 2015 (3 138 actions au 31 décembre 2014), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 4 963 516 actions.

Des dividendes d'un montant de 7 374 159 euros ont été octroyés par l'Assemblée générale mixte qui s'est tenue le 29 mai 2015, dont 22,4 % payés en actions.

Le 23 juin 2015, une augmentation du capital de 682 229,90 euros a été réalisée par la création de 47 410 actions nouvelles suite au paiement partiel du dividende en actions assortie d'une prime d'émission de 966 689,90 euros.

11. Dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/14			Reclassement courant/non courant	30/06/15
	A nouveau	Augmentation	Diminution		Solde
Emprunts	144 836	48 490 (a)	(14 976)	1 345	179 695
Dépôts reçus	3 510	387	(227)		3 670
Total dettes financières – non courant	148 346	48 877	(15 203)	1 345	183 365
Banque et Etablissements financiers	55 232	10 000 (b)	(39 877) (c)	(1 345)	24 010
Associés	0				0
Total dettes financières – courant	55 232	10 000	(39 877)	(1 345)	24 010
Total concours bancaires courants		5 000			5 000
TOTAL DETTES FINANCIERES	203 578	63 877	(55 080)	0	212 375

(a) dont 35 000 milliers d'euros de tirage sur l'emprunt souscrit en date du 22 juillet 2015 et 14 000 milliers d'euros sur l'emprunt souscrit en date du 13 mai 2015.

(b) dont 10 000 milliers d'euros de tirage sur des emprunts court terme

(c) 34 661 milliers d'euros de remboursement d'emprunt NATIXIS III.

Covenant clauses au 30 juin 2015 :

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

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

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

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

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs nets consolidés et le service de la dette (soit amortissement et intérêts des emprunts) supporté par la Société sur les 12 derniers mois.

	covenants	30 juin 2015
LTV	< 65%	48,3%
DSCR	> 1,2	1,2
ICR	> 2,0	2,6

Au 30 juin 2015, Foncière INEA respecte l'ensemble des ratios auxquels elle est soumise.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 104 270 milliers d'euros au 30 juin 2015 (102 297 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

12. Instruments financiers

30 juin 2015 (en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation
Actifs non courants	12 693	12 693	
Autres actifs financiers	12 693	12 693	Niveau 2
Actifs courants	15 492	15 492	
Actifs non courants destinés à être cédés	779	779	Niveau 2
Clients et autres débiteurs	9 922	9 922	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 791	4 791	Niveau 2
Passifs non courants	183 365		
Dettes financières (1)	183 365		
<i>dont instruments de couverture de taux</i>	<i>970</i>	<i>970</i>	<i>Niveau 2</i>
Passifs courants	32 787	8 777	
Fournisseurs et autres créditeurs	8 777	8 777	Niveau 2
Autres dettes financières (1)	24 010		Niveau 2
<i>dont instruments de couverture de taux</i>	<i>83</i>	<i>83</i>	<i>Niveau 2</i>

(1) La juste valeur de la dette financière s'élève à 202 732 milliers d'euros au 30 juin 2015.

Niveau 1: prix cotés auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation sur marchés actifs pour des actifs et des passifs identiques.

Niveau 2: données concernant l'actif ou le passif, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement.

Niveau 3: données non observables qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détient l'actif ou doit le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou de passif, y compris les hypothèses sur les risques.

Il n'y a eu aucun changement dans la technique d'évaluation des instruments de couverture de taux qui est rappelée ci-après.

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Techniques d'évaluation utilisées :

Le processus de valorisation commence par une étude intrinsèque du produit afin d'en déterminer la ou les différentes composantes. La première étape consiste à déterminer les facteurs de risque présents dans le produit. Puis il convient de le modéliser et de calibrer le modèle à partir d'instruments financiers portant les mêmes facteurs de risque que le produit à valoriser. Ces instruments sont appelés « données de marché ». Ils correspondent à des produits standards, traités sur les marchés financiers par les banques (marchés interbancaires) via l'intermédiaire de brokers financiers (courtiers).

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations. En effet, de nombreux « spreads » sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

Niveau de hiérarchie de juste valeur :

Les valorisations sont établies au moyen de technique d'évaluation dans le cadre desquelles toutes les données d'entrée importantes sont fondées sur des données de marché observables. La juste valeur de ces instruments dérivés de taux est donc de niveau 2 au sens de la norme IFRS 13.

13. Engagements hors bilan

13.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Suretés réelles (hypothèques) au 30/06/15	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés	227 188	161 685
- Immeubles non livrés		

* *Capital restant dû des emprunts*

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 161 685 milliers d'euros au 30 juin 2015 (159 923 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

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 ;
- Cession Dailly du Contrat de Couverture ;
- Nantissement du contrat de couverture ;
- Nantissement du compte d'emprunteur ;
- Promesse de délégation de loyer ;
- Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- Pacte commissaire.
- Nantissement de comptes à terme.

13.2 Engagements reçus

Un crédit de trésorerie d'un montant maximal de 3 000 milliers d'euros a été ouvert fin 2014. A ce jour aucun tirage n'a été effectué par Foncière INEA.

14. Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Equivalence sont inscrites pour 811 milliers d'euros.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 1 200 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période.

Il a été comptabilisé en charges 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 d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 39,7 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'est versée aux administrateurs et aux dirigeants au 30 juin 2015.

15. Événement post clôture

Néant

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

FONCIERE INEA — Société Anonyme

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

(Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015)

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

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

FONCIERE INEA – Société Anonyme

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc – 92230 Gennevilliers
Capital social : €. 71.424.955,24

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

Période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FONCIERE INEA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.3 Application de la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » qui expose notamment les incidences de l'application de la norme IFRIC 21 à compter du 1er janvier 2015.

II. Vérification spécifique

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

Paris La Défense, le 9 septembre 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 9 septembre 2015

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker
Associé