

FONCIERE INEA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 47.940.141,10 euros
Siège social : 7, rue du Fossé Blanc BP 67 F-92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS Nanterre

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2010**

- ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

- RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

- COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2010

- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2010

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

ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Responsable du rapport financier semestriel

Philippe ROSIO,
Président du Directoire

Foncière Inéa
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

Attestation

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2010 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 03 septembre 2010

Le Président du directoire
Philippe Rosio

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1.	FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2010 AU 30 JUIN 2010 -----	6
1.1	INVESTISSEMENTS -----	6
1.2	MOYENS DE FINANCEMENT -----	6
2.	ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS -----	6
3.	PATRIMOINE -----	7
4.	PRESENTATION DES COMPTES -----	9
5.	ACTIF NET REEVALUE (ANR) -----	10
5.1	EXPERTISE DU PATRIMOINE-----	10
5.2	CALCUL DE L'ANR-----	10
6.	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL -----	10
6.1	FRANCHISSEMENT DE SEUIL -----	10
6.2	PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE -----	11
6.3	VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL-----	11
6.4	AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE-----	11
7.	PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE -----	11
8.	DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE -----	12
9.	PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES -----	13
10.	RESULTAT SOCIAL -----	13
11.	EVENEMENTS POST-CLOTURE -----	13
12.	PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2010 -----	13
13.	MARCHE -----	13

II. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

	COMpte DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ-----	14
	BILAN CONSOLIDÉ -----	16
	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ-----	17
	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ-----	18

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	19
1. Présentation générale et faits marquants	19
2. Principes et méthodes comptables	20
2.1 Principes généraux	20
2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe	26
3. Gestion des risques	35
4. Produits des activités ordinaires	36
5. Autres achats et charges externes	38
6. Charges et Produits financiers	38
7. Impôts sur le résultat	38
7.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif	38
7.2 Le régime fiscal des SIIC	39
7.3 Présentation de l'impôt de sortie	41
8. Résultat par action	41
9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	42
10. Participations dans les entreprises associées et actifs non courants destinés à être cédés	44
10.1 Etat des participations	44
10.2 Actifs non courants destinés à être cédés	44
11. Actifs financiers	45
11.1 Autres actifs financiers	45
11.2 Clients et autres débiteurs	45
12. Trésorerie et équivalents de trésorerie	46
13. Capital social et primes d'émission	46
14. Bons créateur d'entreprise	47
15. Dettes financières	48
16. Impôts différés	50
17. Fournisseurs et autres créditeurs	50
18. Dividendes par action	51
19. Engagements hors bilan	51
19.1 Dettes garanties par des suretés réelles :	51
19.2 Foncière INEA	52

19.3	MD Développement (société détenue à 22% et mise en équivalence)-----	52
19.4	SCI Alpha -----	53
19.5	SCI PA-----	53
19.6	SCI BAGAN TOULOUSE PARC DU CANAL (société mise en équivalence)-----	53
19.7	SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS (société mise en équivalence)-----	53
19.8	SCI BAGAN LYON BRON (société mise en équivalence)-----	53
20.	Information relative aux parties liées-----	53
21.	Événement post clôture -----	53

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2010-----	55
---	-----------

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Directoire de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2010, lors de sa réunion en date du 03 septembre 2010.

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2010 AU 30 JUIN 2010

1.1 INVESTISSEMENTS

Au cours de ce semestre, la Société a réceptionné plus de 32.000 m² d'opérations livrées et a procédé à l'acquisition de deux nouveaux immeubles de bureaux achevés situés à Sophia Antipolis pour 8 M€.

Le contrat de partenariat conclu avec MAN fin 2008 a donné lieu à la signature de deux nouvelles opérations (sites de Lesquin et Woippy pour un montant total de 5,1M €) le 28 juillet 2010.

Enfin la Société a signé le 21 juillet la promesse de vente en VEFA d'un immeuble de bureaux situé à Metz pour 4,8 M€.

1.2 MOYENS DE FINANCEMENT

La Société a signé avec la banque OSEO le refinancement hypothécaire de 5 opérations en cours d'exploitation ou nouvellement acquises, pour un montant total de 9,6 M€ :

- 4,8 M€ en date du 29 juin 2010
- 4,8 M€ courant juillet 2010

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

La Société dispose par ailleurs de lignes de crédit autorisées et non tirées au 30 juin 2010 de plus de 43,8 M€. Ces lignes de crédit autorisées seront mobilisées progressivement.

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

Compte tenu d'une politique d'investissement dynamique, la progression du chiffre d'affaires demeure significative, ce dernier augmentant en brut de 30% : 10,0 M€ contre 7,7 M€ pour le 1er semestre 2009.

Au 30 juin 2009, 70 immeubles avaient été livrés, pour une superficie totale de 142.445 m² et une valeur d'acquisition de 196 M€.

Au 30 juin 2010, 83 immeubles sont livrés offrant une superficie de 180.581 m² pour une valeur d'acquisition de 255 M€. A cette date, 72% du patrimoine de Foncière INEA est ainsi en service (cf. graphiques infra).

Le taux d'occupation des immeubles en service s'élève à 95% après prise en compte des garanties locatives. Les immeubles restants à livrer sont déjà loués à plus de 42% et à 100% après prise en compte des garanties locatives.

Une dizaine de nouveaux baux ont été signés ce semestre. La base locative reste non seulement stable mais aussi:

- large : plus de 170 locataires,

- diversifiée : plus d'une vingtaine de secteurs d'activité représentés,
- de qualité : près de 85% des locataires sont des entreprises dont le CA >100 M€,
- et sécurisée : reposant majoritairement sur des baux fermes 6/9 ans (74% des baux)

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

3. PATRIMOINE

La société détient directement ou indirectement le patrimoine suivant au 30 juin 2010 :

Opérations	Nbre Bat	Usage	Livraison	Surface (m²)	Prix acquisition (€ HT)	A date		Rdt
						Loyer €HT/an	Loyer €/m²	
Montpellier - Perols	2	Bureaux	juil 06 - fév07	6 219				
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	1-août-06	3 093				
Saint Herblain - Exapole I	1	Bureaux	15-nov.-06	1 322				
Rennes cap Nord	1	Bureaux	11-janv.-07	2 967				
Mérignac - Parc Ariane	4	Bureaux	1-mars-07	6 024				
Nantes - Prisme	1	Bureaux	12-mars-07	3 003				
Villiers - Brabois	3	Bureaux	20-mars-07	3 438				
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	3-mai-07	2 638				
Champigny Parc des Nations	3	Activité	mai - nov07	5 294				
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	15-mai-07	600				
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	5-juin-07	1 209				
Marseille - Les Baronnies	4	Bureaux	21-juin-07	6 510				
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1-sept.-07	1 010				
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Messageries	3-oct.-07	3 290				
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	3-oct.-07	1 630				
SPB Le Havre	1	Bureaux	14-déc.-07	4 995				
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	21-déc.-07	14 679				
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	21-déc.-07	5 856				
Portefeuille SERNAM 2006/07	11	Messageries	2006/07	12 747				
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	20-févr.-08	1 306				
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	29-févr.-08	2 872				
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	15-avr.-08	2 740				
Rennes ZAC Val d'Orson	3	Activité	30-avr.-08	3 838				
Mérignac ESG	1	Activité	26-juin-08	1 339				
Dijon ZAC Valmy AB	1	Bureaux	26-juin-08	3 116				
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	23-sept.-08	4 999				
Holtzheim	1	Activité	25-nov.-08	849				
Dijon ZAC Valmy C	1	Bureaux	27-nov.-08	2 303				
Reims Eureka - bât 1	1	Bureaux	8-déc.-08	2 085				
Reims Eureka - bât 3	1	Bureaux	19-déc.-08	2 085				
Portefeuille SERNAM 2008	4	Messageries	2008	3 297				
Crêche LPCR Signes	1	Activité	12-janv.-09	490				
Strasbourg La Durance	1	Bureaux	5-févr.-09	787				
Nantes Beaulim	1	Bureaux	3-mars-09	3 701				
Reims - Eureka bât 2	1	Bureaux	16-avr.-09	2 085				
Dijon ZAC Valmy E	1	Bureaux	23-avr.-09	1 573				
Niederhausbergen A	1	Activité	13-mai-09	4 367				
Niederhausbergen B	1	Bureaux	13-mai-09	1 438				
MAN Avrillé	1	Activité	16-juil.-09	1 780				
Tours Central Station	1	Bureaux	sept-09	3 349				
Innovespace Bordeaux T1	2	Activité	12-oct.-09	5 198				
Lille - Eurasanté bât A	1	Bureaux	15-déc.-09	1 406				
Lille - Château Blanc bât H	1	Bureaux	15-déc.-09	1 271				
Montpellier Mistral	1	Bureaux	22-déc.-09	3 143				
Lille - Château Blanc bât I	1	Bureaux	3-mars-10	1 271				
Lille - Eurasanté bât B	1	Bureaux	3-mars-10	1 394				
Lille - Eurasanté bât D	1	Bureaux	3-mars-10	1 394				
Innovespace Sénart T1	2	Activité	24-mars-10	8 281				
Nancy Victor	1	Bureaux	30-avr.-10	3 937				
Meaux Parc des Platanes	3	Activité	2-juin-10	3 477				
Saint Etienne	1	Bureaux	30-juin-10	12 886				
TOTAL EXISTANT	83			180 581	255 385 435	21 291 888	118	8,34%
MAN Lesquin	1	Activité	28-juil.-10	2 329				
MAN Woippy	1	Activité	28-juil.-10	1 802				
Lille - Eurasanté bât C	1	Bureaux	9-juil.-10	1 394				
Nantes Cambridge	1	Bureaux	1-sept.-10	4 419				
Nice - Sophia Antipolis	2	Bureaux	30-août-10	3 723				
Crêches LPCR	2	Activité	2010	2 510				
Portefeuille SERNAM 2010 et +	9	Messageries	s/ année	7 966				
Innovespace Sénart T2	1	Activité	déc-10	8 935				
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	janv-11	16 876				
Innovespace Bordeaux T2	1	Activité	juin-11	9 186				
MAN 2011	2	Activité	2011	11 916				
TOTAL A LIVRER	22			71 056	88 447 249	7 420 891	104	8,39%
TOTAL GENERAL	105			251 637	343 832 684	28 712 779	114	8,35%

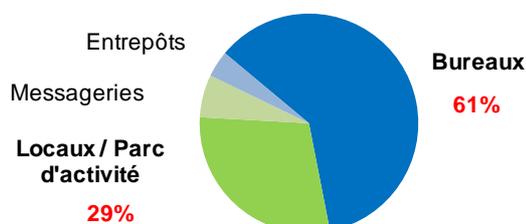
Le rendement locatif net du portefeuille global (livré et à livrer) au 30 juin 2010 s'élève à 8,35%, pour une valeur d'acquisition de 343,8 M€.

Le loyer moyen est de 114 €/m², allant de 51 €/m² pour les entrepôts à 147 €/m² pour les immeubles de bureaux.

L'essentiel (82%) de ce patrimoine se trouve en Régions. Il est constitué de 105 immeubles neufs ou récents répartis sur 23 métropoles.

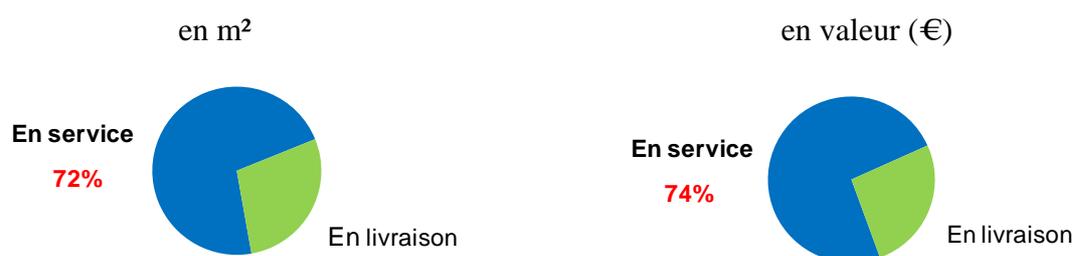
Ce patrimoine se répartit en valeur comme suit, en fonction de la nature d'actif :

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



Seul 72% de ce patrimoine a été livré et génère des revenus locatifs :

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



4. PRESENTATION DES COMPTES

La Société présente des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2010.

Le comparatif est au 30 juin 2009 (1^{er} semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat et au 31 décembre 2009 pour le bilan.

La croissance de la société est importante depuis le 30 juin 2009 et se traduit par une évolution très significative de certains postes d'actif et du passif du bilan ainsi que des postes du compte de résultat.

Le chiffre d'affaires ressort à 10,0 M€ (+30%) dégageant un résultat opérationnel de 3,4 M€ (+16%), contre respectivement 7,7 M€ et 2,9 M€ suite comparatif 2009.

La stabilité du résultat net qui s'établit à 371 k€ pour le 1^{er} semestre 2010 contre 391 k€ au titre du 1^{er} semestre 2009, s'explique par le coût résiduel de portage des liquidités encore disponibles (0,6M€).

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

Les méthodes comptables appliquées par le groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2009.

5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

5.1 EXPERTISE DU PATRIMOINE

Le patrimoine en service (immeubles livrés) du groupe (hors Sernam) a fait l'objet d'une évaluation en date du 30 juin 2010 réalisée par un expert immobilier indépendant, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, bien que la Société qui a opté pour le régime SIIC au « coût amorti » ne soit pas tenue de le faire.

Les immeubles en service ont ainsi été évalués à un taux effectif de 7,85% contre 7,98% au 31 décembre 2009.

La valeur d'expertise de liquidation (ou hors droits) de ce patrimoine livré ressort à 267 M€ et celle dite de reconstitution (ou droits inclus) ressort à 275,4 M€.

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

La méthodologie retenue par l'expert repose 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 2009, décrite au paragraphe 3.4.4 du document de référence enregistré le 14 avril 2010 par l'AMF sous le numéro R.10-021.

5.2 CALCUL DE L'ANR

Les ANR de liquidation et de reconstitution en norme EPRA au 30/06/10 sont les suivants :

<i>Base diluée</i>	30/06/2010	31/12/2009
ANR de liquidation par action (en €)	40,6	40,3
<i>Variation</i>	<i>0,8%</i>	
ANR de reconstitution par action (en €)	43,3	42,8
<i>Variation</i>	<i>1,1%</i>	

6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

6.1 FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Aucun franchissement de seuil à la hausse ou la baisse n'a été signalé à la Société au cours de ce 1^{er} semestre.

6.2 PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

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

6.3 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au cours du 1^{er} semestre 2010, la Société n'a émis aucune valeur mobilière pouvant donner accès au capital.

6.4 AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE

La société détenait 25.989 de ses propres actions au 30 juin 2010 valorisées pour un montant de 1.014.091 €, contre 21.653 titres au 31 décembre 2009.

7. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Les principaux risques évalués par la Société ont été décrits dans le paragraphe 2.1.5 du rapport de gestion inclus dans la deuxième partie du document de référence enregistré le 14 avril 2010 par l'AMF sous le numéro R.10-021. Une information relative à la gestion des risques est également donnée dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés du 1^{er} semestre 2010.

Les principaux risques auxquels la Société peut être confrontée au cours du second semestre 2010 sont les suivants :

- **Risque de taux financier**

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

L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Si les risques d'inflation ont un temps entraîné des rehaussements de taux par la Banque Centrale Européenne, tel n'est plus le cas aujourd'hui avec la croissance économique actuelle qualifiée de « molle ».

Les taux d'intérêt sont à des niveaux historiquement bas mais les « spreads » bancaires varient au gré des tensions économiques et monétaires.

Une augmentation des taux d'intérêts ou à défaut des « spreads » bancaires aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles commerciaux sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Cette augmentation des taux d'intérêts ou des « spreads » bancaires pourrait également avoir une incidence sur le coût du financement de la stratégie de croissance de la Société par voie d'acquisition d'actifs immobiliers et/ou de rénovation de son patrimoine existant. En effet, tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions et/ou rénovations supposerait de recourir à l'endettement même si la Société n'exclut pas la possibilité de recourir également au marché ou à ses fonds propres.

La Société ne sera toutefois pas amenée à court terme à procéder au refinancement de sa dette, les emprunts actuels souscrits à taux fixe ou à taux variables swappés étant à échéance de 10 à 15 ans.

La société dispose au 30 juin 2010 d'un endettement bancaire représentant 165,1 M€ qui est soit en taux fixe soit en taux variable, basé sur l'Euribor 3 mois, swappé.

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

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

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

Ce phénomène recouvre toutefois des variations importantes en fonction de la qualité des actifs considérés, de leur âge et des anticipations d'obsolescence anticipées. Ainsi un immeuble neuf de type BBC intéressera des investisseurs et pourra être l'objet de surenchères aboutissant à une compression des taux de capitalisation exigés. A l'inverse un immeuble dit de « seconde main » subira un effet de hausse des taux de capitalisation.

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

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

8. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

Impact social et environnemental :

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

9. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

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

L'information relative aux parties liées est donnée dans la note 20 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

10. RESULTAT SOCIAL

Le résultat social de la société mère s'établit au 30 juin 2010 à 627 k€ sur la base d'un chiffre d'affaires réalisé de 10,01 M€, contre respectivement - 614 k€ et 7,1 M€ pour le 1er semestre 2009.

11. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun évènement significatif.

12. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2010

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

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

Pour ce faire, elle mobilisera notamment les fonds levés lors de l'émission d'OCEANES réalisée en juillet 2008 et ceux issus de l'exercice des BSPCE en décembre 2009 au cours du 2^{ème} semestre 2010.

13. MARCHE

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

Le contexte actuel a induit un phénomène « d'assainissement salubre » du marché des Régions, dont les conséquences se sont avérées être :

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

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EN NORMES IFRS

AU 30 JUIN 2010

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

30 JUIN 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2010	30/06/2009
Loyers	4	10 017	7 684
Produits des activités ordinaires		10 017	7 684
Autres achats et charges externes	5	-3 990	-2 674
Impôts, taxes et versements assimilés		-46	-30
Dotations aux amortissements		-2 691	-2 102
Pertes de valeurs	2.2.5	-20	
Autres produits et charges		-5	30
Résultat courant		3 265	2 908
Produits sur cessions d'actifs	9	117	
Résultat opérationnel		3 382	2 908
Produits financiers	6	865	689
Charges financières	6	-4 153	-3 457
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	10.1	124	252
Résultat avant impôt		218	392
Impôts sur les résultats	7.1	153	0
Résultat de la période		371	392
Résultat de la période - part du groupe	8	371	390
Résultat de la période – part des minoritaires	8	0	2
Résultat par action (en euros)		0,11	0,14
Résultat dilué par action (en euros)		0,11	0,13

<i>Résultat global</i>	Notes	30/06/2010	30/06/2009
Résultat de la période		371	392
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	2.2.12	-4 685	-43
Réserves consolidées	2.1.5	-55	190
Total des autres éléments du résultat global		- 4 740	147
Résultat global		- 4 369	539

BILAN CONSOLIDÉ

30 juin 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2010	31/12/2009
ACTIF			
Immobilisations incorporelles		14	17
Immobilisations corporelles	9	76	87
Immeubles de placement	9	237 102	219 981
Participations dans des entreprises associées	10.1	2 932	620
Autres actifs financiers	11.1	3 139	4 374
Impôts différés actifs	16	1 078	924
Total actifs non courants		244 341	226 003
Clients et autres débiteurs	11.2	10 861	7 048
Créances d'impôt sur le résultat	11.2	-	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	5 461	18 621
Actifs non courants destinés à être cédés	10.2	22 178	15 846
Total actifs courants		38 500	41 515
TOTAL ACTIF		282 841	267 518
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	13	47 566	47 629
Primes d'émission	13	52 302	54 620
Réserves		- 5 256	- 2 701
Résultat de la période		371	3 786
Capitaux propres part du groupe		94 983	103 334
Intérêts minoritaires		-	-
Capitaux propres		94 983	103 334
PASSIF			
Dettes financières	15	165 078	152 825
Total passifs non courants		165 078	152 825
Fournisseurs et autres créditeurs	17	16 040	4 188
Dettes d'impôts sur le résultat		225	225
Autres dettes financières	15	6 515	6 946
Total passifs courants		22 780	11 359
Total passifs		187 858	164 184
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		282 841	267 518

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

30 juin 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2010	30/06/2009
Résultat net consolidé		371	392
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs		2 711	2 102
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		33	0
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés		950	
-/+ Plus et moins-values de cession		-182	
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-124	-252
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		3 759	2 242
+ Coût de l'endettement financier net		3 615	3 037
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-153	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		7 221	5 279
- Impôt payé		0	
- Intérêts payés		-4 394	-2 994
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		-3 575	2 057
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		-748	4 342
Acquisitions d'immobilisations corporelles (a)	9	-4	-6
Acquisitions d'immeubles de placement (a)	9-17	-22 077	-38 863
Cessions d'immeubles de placement		1 690	
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise		-392	
Autres investissements financiers		1 235	1 742
			0
Flux de trésorerie des activités d'investissement		-19 548	-37 127
Augmentations de capital en numéraire	13	0	
Achats et reventes d'actions propres		-210	-45
Résultat sur actions propres			
Remboursements d'emprunts		-3 772	-5 350
Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		-3 807	-2 956
Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Augmentation des dettes financières	15	14 904	20 632
		0	
Flux de trésorerie des activités de financement		7 115	12 281
Variation nette de trésorerie		-13 181	-20 504
Trésorerie à l'ouverture		18 581	28 373
Reclassement			13 302
Trésorerie à la clôture		5 400	21 171

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ

30 juin 2010

	Notes	Capital social	Prime d'émission	Réserves	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts	Total capitaux propres
								minoritaires	
<i>En milliers d'euros</i>								minoritaires	
Total au 31 décembre 2008		40 181	54 936	4 793	-5 774	3 762	97 898	1	97 899
Variations de capital	13	7 395		746			8 141		8 141
Opérations sur titres auto-détenus		52	57				109		109
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence							0		0
Affectation du résultat 2008				3 762		-3 762	0		0
Distribution de dividendes			-373	-2 583			-2 956	-22	-2 978
Correction d'erreur (Océanes) part dette	2.2.12			-1 797			-1 797		-1 797
Résultat Net de la période						3 786	3 786	22	3 808
Gain ou Perte sur instruments de couverture					-2 038		-2 038		-2 038
Correction d'erreur (Océanes) part TIE	2.2.12			121			121		121
Correction d'erreur (intérêts intercalaires)				70			70		70
Total du résultat global				191	-2 038	3 786	1 939	22	1 960
Total au 31 décembre 2009		47 628	54 620	5 112	-7 812	3 786	103 334	0	103 334
Variations de capital							-		-
Opérations sur titres auto-détenus		-62	-113				-175		-175
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence							0		0
Affectation du résultat 2009				3 786		-3 786	0		0
Distribution de dividendes			-2 206	-1 601			-3 807		-3 807
Correction d'erreur (Océanes) part dette							0		0
Résultat Net de la période						371	371		371
Gain ou Perte sur instruments de couverture					-4 685		-4 685		-4 685
Correction d'erreur commissions non utilisations	2.1.5			-55			-55		-55
							0		0
Total du résultat global									
Total au 30 juin 2010		47 566	52 301	7 242	-12 497	371	94 983	0	94 983

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

30 juin 2010

1. Présentation générale et faits marquants

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

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

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 47 940 141,10 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Les immeubles livrés au titre du 1^{er} semestre 2010 sont au nombre de sept dont deux en CPI, quatre en VEFA et un achat direct, le tout pour une superficie globale de 32.640 m² et un coût d'acquisition frais inclus de 51 856 milliers d'euros.

La seule cession a porté sur 931 m² du bâtiment E de l'immeuble Marseille Les Baronnie pour un montant de 1 690 milliers d'euros.

Il est à noter la levée d'option anticipée du CBI de SBP LE HAVRE au cours du 1^{er} semestre 2010.

Les principales opérations figurant à l'actif au 30.06.10 sont les suivantes :

1. St. Herblain – Exapole E
2. Montpellier – Perols – A - B
3. Orléans - Semdo Droits de l'Homme
4. Nantes - Prisme
5. Marseille - Les Baronnie -
6. Rennes cap Nord
7. Toulouse Bruguières - Adamantis
8. Villiers - Jardins Brabois
9. Entzheim - Santos Dumont
10. Mérignac - Le Châtelier
11. Champigny SCI ALPHA 137 M
12. Orléans - Sogeprom
13. Meaux Parc des Platanes
14. Dijon-ZAC Valmy AB-C-E
15. Saint Etienne / COGEDIM
16. Metz - Harmony Parc

17. Reims – Euréka 1-2-3
18. Vitry ZAC Bel Air
19. Aix - La Halte de Saint Pons
20. Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else
21. Maxeville 54 -Parc Zénith
22. Lille - Château Blanc H-I
23. Lille – Eurasanté A-B-C-D
24. Champigny CBI 200 M
25. Champigny CBI 220 M
26. Saint Herblain Exapole H
27. Mérignac - Parc Ariane
28. Villiers - Brabois
29. SPB Le Havre
30. St Ouen Staci 1 et 4
31. St Jean d'Ilac
32. St Denis
33. Rennes Val d'Orson
34. Mérignac ESG
35. Crèche Plateau des Signes
36. Tours – Centrale gare
37. Nantes Cambridge
38. Nancy Victor
39. MAN Avrillé
45. Portefeuille EST qui, outre Holtzheim, est composé de Strasbourg
Durance / Nantes Célestin / Niederhausbergen
40. Montpellier Mistral
41. St Etienne Ilot Gruner
42. Sénart – Lieusaint
43. Meaux les Platanes
44. Sophia Clara

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 2010, portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2010 du groupe 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 2009.

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

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.

Les nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010 et applicables à Foncière INEA sont les suivantes :

- IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier
- IFRS 3 Révisée – Regroupement d'entreprises (Phase 2)
- Amendement à IAS 27 – Etats financiers consolidés et individuels
- Amendements à IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Eléments couverts éligibles

Les principales nouvelles interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010 et qui ne trouvent pas à s'appliquer au groupe Foncière INEA sont les suivantes

- IFRIC 12 - Accords de concession de services
- IFRIC 16 – Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- IFRIC 18 – Transfert d'actifs provenant de clients
- IFRIC 17 – Distributions en nature aux actionnaires
- Amendement à IFRS 5, IFRS 2 et processus d'amélioration annuel Avril 2009 des normes existantes

Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union Européenne au 30 juin 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Parmi celles-ci, seules les normes et interprétations suivantes sont éventuellement applicables au groupe Foncière INEA sans que l'incidence de leur application, en cours d'évaluation par la direction, apparaisse pouvoir être significative :

- Amendement à IAS 32 – Instruments financiers – Classement des émissions de droits
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres.

- Processus d'amélioration annuel Mai 2010 des normes existantes, notamment IFRS 7 Instruments financiers – Informations à présenter en annexe, IAS 34 – Information financière intermédiaire – Informations sur les événements et transactions significatives et IAS 1 – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global.

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 2.1.5.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

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

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

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

Les comptes ont été arrêtés par le Directoire le 31 août 2010.

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 présentée au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

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

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

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

Sociétés	Siège social	30 juin 2010		31 décembre 2009	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	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	35,71%	MEQ	35,71%
SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	36,71%	Néant	Néant
SCI BAGAN LYON BRON	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	MEQ	36,71%	Néant	Néant

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

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.

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'évènements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

- **Estimations et hypothèses comptables déterminantes**

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

- **Estimation des immeubles de placements :**

L'estimation déterminante lors de l'arrêté des comptes est la détermination de la valeur recouvrable des immeubles de placements.

A ce titre les notes 2.2.1 et 9 présentent la méthode utilisée par les experts ainsi que la juste valeur des immeubles de placements au 30 juin 2010. Toutefois, dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice et compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible qu'en cas de cession ultérieure, le prix de cession diffère des dites évaluations.

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

Comme indiqué dans la note 2.2.12., la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations et il est donc possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.

- **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'actuelle Taxe Professionnelle ;
 - La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Foncière INEA comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

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

- **Impact sur les capitaux propres d'ouverture :**

Foncière INEA a procédé à une correction d'erreur pour un montant de 55 milliers d'euros. Ces 55 milliers d'euros correspondent à des commissions de non utilisations engagées au cours des années 2008 et 2009 et comptabilisées, antérieurement, en charges constatées d'avance.

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Crédits-bails immobiliers acquis

Les contrats de location-financement tels que définis par IAS 17, acquis par le Groupe, sont inscrits en Immeubles de placement, à l'actif, et en Dettes financières, au passif, à la valeur actualisée des paiements minimaux restant dus au titre de la location à la date de leur acquisition. Au cours de l'année 2010 aucun crédit-bail

immobilier n'a été acquis ou cédé mais un crédit-bail immobilier a fait l'objet d'une levée d'option d'achat anticipée. Une levée d'option d'achat anticipée avait déjà eu lieu fin 2009 pour un autre crédit-bail immobilier.

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

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

Chaque loyer restant dû est ventilé entre la charge financière, comptabilisée au compte de résultat, et l'amortissement de la dette.

Aucun impôt différé n'est à constater sur les crédits-bails immobiliers acquis ou conclus postérieurement au 1^{er} janvier 2005.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement indiquée pour information dans l'Annexe aux comptes IFRS est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par un expert indépendant, qualifié et expérimenté, la société BNP-Paribas Real Estate Expertises par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de Foncière INEA.

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

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

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

Les immeubles en cours de construction ont fait l'objet d'expertise et ont été évalués à la juste valeur à l'exception des immeubles en cours de construction constitués uniquement de charges foncières, lesquels ont été évalués à leur coût de construction.

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 immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont, à compter du 1^{er} janvier 2009, classés en immeubles de placements (suite à un amendement de la norme IAS 40 « immeubles de placements » avec effet prospectif au 1^{er} janvier 2009). Ils ne sont amortis qu'à compter de la date de livraison.

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

2.2.3 Valeur recouvrable des immobilisations

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

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

Au 30/06/2010, les expertises des immeubles détenus par Foncière INEA ont été réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE Expertises.

Les immeubles ont été évalués suivant la méthode de capitalisation des loyers. Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 7,84%.

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

2.2.4 Reconnaissance du revenu

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

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

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

Vente d'actifs

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

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

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

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées s'il y a perte de valeur.

Une dépréciation du poste client pour un montant total de 23 milliers d'euros a été constatée au 30/06/2010 pour porter la dépréciation à 216 milliers d'euros.

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

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

2.2.7 Actifs destinés à être cédés

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant (s) est classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente, à intervenir dans les 12 mois de la clôture, plutôt que par son utilisation continue. Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul. Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

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

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net - part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

Résultat net dilué par action

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

2.2.9 Dettes financières

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts et passifs liés aux contrats de location-financement, sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

2.2.10 Coûts d'emprunts

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

2.2.11 Instruments financiers dérivés

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

Foncière INEA développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des swaps de taux d'intérêt, sur la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IAS 39, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en réserves pour la part efficace de la couverture, et en résultat de la période pour la part inefficace.

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

Foncière INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par le FASB (Financial Accounting Standart Board), cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du

dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

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

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

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 en 2009 puis 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 transparente 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 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 créditeurs

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

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

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

3. Gestion des risques

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

• Risque de marché

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

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

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme et amorti ;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

• Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec Foncière INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

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

• Risque de liquidité

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

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités

tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 10 et 15 ans).

La situation de liquidité réelle des actifs du Groupe, la trésorerie et équivalents de trésorerie nette de 5 400 K€ au 30 juin 2010 (contre 18 581 K€ au 31 décembre 2009) ainsi que les emprunts souscrits mais non encore tirés pour un montant de 43 751 K€ conduisent à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

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

• Risque de taux d'intérêt

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

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

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap s'établit à 5,00% (hors océanes).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 12,25 ans (hors océanes) pour les emprunts à taux fixe et 7,61 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur le premier semestre 2010

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 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 listés page suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers et charges refacturées 30 juin 10	Loyers et charges refacturées 30 juin 09
Montpellier perols	638	411
Orléans semdo	270	250
Rouen soho (cédé en 2009)		190
St herblain exapole	98	115
Rennes cap nord	248	205
Pessac Idv (cédé en 2008)		-97
Nantes le prisme	358	408
Nancy brabois	237	220
Merignac ariane	476	451
Merignac le chatelier	35	33
Toulouse bruguieres	180	161
Entzheim santos dumont	119	122
Marseille baronniers (cession 931m2 en 2010)	398	150
Nancy jardins de brabois	81	63
Spb le havre	502	508
Wttelsheim	194	175
Maxeville	144	141
St ouen staci 1&4	694	648
SCI 200 milliez	34	53
SCI 220 milliez	87	136
St herblain exapole h	115	64
Orleans droit de l'homme II	252	186
Rennes zac val d'orson	162	141
ESG merignac	131	127
Metz harmony	385	354
Holtzheim	64	59
Dijon park avenue	369	475
Reims eureka	542	356
Aix en Provence hsp	323	286
Champigny 137 milliez	242	292
Shiltigheim (cédé en 2009)		632
Strasbourg la durance	74	55
Nantes Celestin	256	187
Plateau des signes	39	3
Strasbourg Hoenheim	359	124
Man Avrilie	109	
Tours central	388	
Wasquehal Château blanc	193	
Loos eurasanté	245	
Saint Jean d'illac	160	
St Etienne	184	
Montpellier mistral	306	
Sénart	190	
Nancy victor	112	
Meaux les platanes	24	
	10 017	7 684

Les loyers et charges refacturées sont de 10 015 milliers d'euros, dont 1 981 milliers d'euros de charges refacturées (955 milliers d'euros au 30 juin 2009).

Les variations des loyers entre le 30 juin 2009 et le 30 juin 2010 proviennent de :

- d'une part par la cession des immeubles concernés :
 - Fin 2009 : cession de l'immeuble de Rouen Soho, d'un lot pour Marseille et de l'immeuble Shiltigheim,
 - Et au cours du 1^{er} semestre 2010 : pour Marseille ventes de deux lots.
- d'autre part par la fin des garanties locatives pour un certain nombre d'immeubles (Dijon bât E, Hoenheim, Reims bât 2, Tours)
- pour l'immeuble 137 Milliez, la différence provient des refacturations de charges de 2009 au titre de 2007 et 2008.

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-10	30-juin-09
Honoraires de gestion (Gest)	983	716
Charges refacturées	1 981	955
Autres charges d'exploitation	1 026	1 003
Total	3 990	2 674

6. Charges et Produits financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	30-juin-09
Rémunération des placements	837	689
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	28	
Sous/total	865	689
Intérêts sur emprunts bancaires	-4 153	-3 457
Sous/total	-4 153	-3 457
Total	-3 288	-2 768

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-10	30-juin-09
Résultat avant impôt	371	392
Impôt théorique calculé au taux légal	124	131
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	-277	-131
Impôt effectif	-153	0

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 et la SCI Bagan Lyon Bron.

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 2010, 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.

Il convient cependant de prendre en compte pour son règlement, l'imputation d'une créance de carry-back de 450 milliers d'euros, imputée sur les deux premiers versements annuels qui ont été effectués le 15 décembre 2007 et le 15 décembre 2008, et dont le solde a été imputé intégralement sur le troisième versement effectué le 15 décembre 2009. Le solde de l'impôt est à payer au 15 décembre 2010 pour un montant de 225 milliers d'euros.

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-10	30-juin-09
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	371	392
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	3 305 501	2 737 147
Résultat de base par action (en € / action)	0,11	0,14

Résultat dilué

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	30-juin-09
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	371	392
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	371	392
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	3 305 501	2 737 147
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	-	303 221
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	3 305 501	3 040 368
Résultat dilué par action (en €/action)	0,11	0,13

9. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

La décomposition des immeubles de placements est :

- Gros œuvre : 40%
- Façades étanchéité : 25%
- Installations générales techniques : 20%
- Agencements : 15%

Les durées d'amortissement sont incluses dans les bornes indiquées au paragraphe 2.2.1.

Au 30 juin 2010 :

<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 01/01/2010	33 123	145 921	40 937	219 981	87	87
A l'ouverture (valeurs brutes)	33 123	154 160	40 937	228 220	150	150
Augmentations (a)	12 561	51 007	27 448	91 016	4	4
Diminutions (a)	-1 837	-17 181	-52 302	-71 320		0
A la clôture 31/12/09 (valeurs brutes)	43 847	187 986	16 083	247 916	154	154
Cumul amortissements au 31/12/09						
	0	-8 239		-8 239	-63	-63
Dotations		-2 574		-2 574	-15	-15
Reprise/diminutions		-	0	-	0	0
Cumul Amortissements à la clôture						
	0	-10 813	0	-10 813	-78	-78
A la clôture VNC	43 847	177 173	16 083	237 103	76	76

(a) dont reclassements compte à compte

Cession au cours du 1^{er} semestre 2010 : au cours du premier semestre 2010 il a été cédé deux lots d'un ensemble immobilier générant une plus value nette de 117 milliers d'euros.

- **Juste valeur**

La juste valeur des immeubles de placement (hors immobilisations en cours, et à périmètre non constant) au 30 juin 2010 et 31 décembre 2009, selon les expertises immobilières, hors le portefeuille des plateformes de messagerie SERNAM est ;

<i>milliers d'euros</i>	30 juin 2010	31 décembre 2009
Juste valeur des expertises hors droits	266 955	261 630
Juste valeur des expertises droits inclus	275 413	269 533

Elle correspond à la valeur vénale desdits immeubles hors droits hors taxes calculée à dire d'expert. Cette valeur est calculée selon un prix de loyer moyen au m² pour le bien considéré rapporté à un taux de rendement de marché acte en mains.

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-10	31-déc-09
Au 1er janvier	620	150
Quote-part de résultat dans Messagerie Développement (a)	130	439
Mise en équivalence de Toulouse Capitouls	1 155	
Mise en équivalence de Lyon Bron	746	
Mise en équivalence de Toulouse du Parc	281	4
Augmentation de la participation dans Messagerie Développement (sans variation du % de contrôle)	-	27
Au terme de la période	2 932	620

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

- 35,71 % dans la SCI Bagan Toulouse Parc du Canal (ex. SCI Cestas Bagan).
- 36,71% dans la SCI Bagan Toulouse Capitouls
- 36,71% dans la SCI Bagan Lyon Bron

(a) La quote-part de résultat de MD est de 130 milliers d'euros au 30 juin 2010 et au 31 décembre 2009 de 439 milliers d'euros.

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 22 178 milliers d'euros.

Il s'agit de 11 immeubles de bureaux, répartis sur 6 sites et représentant une surface utile globale de 18.380 m².

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 de lots d'immeubles antérieurement destinés à la cession.

Pour rappel, au 31 décembre 2009 les actifs destinés à être cédés correspondaient à 6 immeubles de bureaux, répartis sur 4 sites et représentant une surface utile globale de 10 927.9m².

11. Actifs financiers

11.1 Autres actifs financiers

	30-juin-10	31-déc-09
Créances rattachées MD	647	647
Avance preneur crédit bail Le Havre	-	516
Autres actifs financiers (créances gagées placements Sicav compte gages)	2 492	3 211
TOTAL	3 139	4 374

La variation de ce poste provient, essentiellement, pour 796 milliers d'euros de dépôts à terme et du solde de l'avance preneur suite à la levée d'option sur le crédit-bail du Havre.

Le poste 'autres actifs financiers' comprend aussi les titres de Osiam pour 35 milliers d'euros et ceux de Foncière Bagan pour 168 milliers d'euros (dont les frais d'acquisition). Ces sociétés ne sont pas consolidées dans les comptes de Foncière INEA. Le pourcentage de détention par Foncière INEA est inférieur à 20% dans ces deux sociétés.

11.2 Clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	31-déc.-09
Créances clients	1 505	926
Produits à recevoir	251	270
Fournisseurs débiteurs	1 028	351
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	667	605
Charges constatées d'avance	2 333	2 448
Autres créances d'exploitation	1 147	60
Créances sur l'Etat – TVA	3 930	2 388
Sous-total Clients et autres débiteurs	10 861	7 048
Carry back		
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		
Sous-total Créances d'impôt sur le résultat	-	-
TOTAL	10 861	7 048

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-10	31-déc-09
Valeurs mobilières de placement	2 230	4 330
Disponibilités	3 231	14 291
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	5 461	18 621

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-10	31-déc-09
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	5 461	18 621
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires		
Découverts bancaires	-31	-13
Variation de juste valeur	-28	-27
Total	5 402	18 581

13. Capital social et primes d'émission

	30-juin-10	31-déc-09
Capital social en valeur nominale	47 940	47 940
- actions propres	-374	-311
Capital social en IFRS	47 566	47 629
Prime d'émission	52 302	54 620
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	99 868	102 249
Nombre d'actions (hors actions propres)	3 305 501	3 309 837

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

L'Assemblée Générale du 7 mai 2010 a décidé une distribution de dividendes provenant pour partie du bénéfice net disponible de l'exercice 2009 pour 1 625 milliers d'euros et « prime d'émission » pour 2 206 milliers d'euros. Ce prélèvement sur la prime d'émission a donné lieu à une modification du ratio d'attribution d'actions attaché aux Océanes. Dès lors une océane donne droit par exercice à l'attribution de 1,04 action de la société.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 25 989 au 30 juin 2010 (21 653 actions au 31 décembre 2009), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 3 331 490.

14. Bons créateur d'entreprise

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

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

En outre, ils sont incessibles et ne peuvent pas permettre à un bénéficiaire de dépasser 6% du capital (par détenteur), sauf si le capital (y compris les primes) dépasse 100 millions d'euros.

Compte tenu du changement de statut juridique de Foncière INEA (transformation de Société par Actions Simplifiées en Société Anonyme), cette attribution a été réitérée en 2006 par la signature d'un « Contrat d'émission de bons de souscription d'actions et de parts de créateur d'entreprise », en date du 15 mars 2006. Ce contrat a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2006.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2009 a prévu de procéder à l'ajustement définitif de la parité d'exercice attachée aux BCE. La valeur nominale des titres de Foncière Inea a été réduit à 14,39 € (au lieu de 14,66 € auparavant) alors que le prix de souscription global des BCE est maintenu à 15,25 €. Dès lors un BCE équivaut à 1,06 action de Foncière INEA.

Le Directoire du 27 novembre 2009 a entériné l'augmentation de capital par voie de numéraire réservée aux titulaires de Bons de Souscriptions de Parts de Créateurs d'Entreprises, compte tenu de l'exercice par lesdits titulaires de 177 921 BCE chacun (533 763 BCE en tout). Le capital de Foncière INEA a été augmenté de 8 141 689,32 euros moyennant la création de 565 788 actions nouvelles de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

Au 30 juin 2010, il n'y a plus de BCE non exercés.

15. Dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	31-déc-09
Emprunts	162 924	150 876
Dépôts reçus	2 154	1 949
Total dettes financières – non courant	165 078	152 825
Banque et Etablissements financiers (a)	6 515	6 946
Associés	-	-
Total dettes financières – courant	6 515	6 946
Total dettes financières	171 593	159 771

(a) dont 13 milliers d'euros de découverts bancaires au 31 décembre 2009 et 31 milliers d'euros au 30 juin 2010.

Emprunts à plus d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	31-déc.-09
Capital	151 569	144 368
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	22 696	23 472
Total	174 265	167 840

Emprunts à moins d'un an :

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	31-déc.-09
Capital	4 622	4 424
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 139	5 195
Total	8 761	9 619

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 et 2010 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 quinze 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 93 540 milliers d'euros au 30 juin 2010 (95 857 milliers d'euros au 31 décembre 2009)

Ces swaps sont inscrits dans ses comptes. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps à la juste valeur par réserves, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, aucune part inefficace n'a été constatée en résultat.

L'endettement financier net, (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie) s'élève à 159 649 milliers d'euros au 30 juin 2010 contre 134 204 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

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

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	31-déc-09
Entre 1 et 5 ans	91 222	90 060
Plus de 5 ans	60 347	54 308
Total dettes financières – non courant	151 569	144 368

Au 30 juin 2010, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par Foncière INEA s'élève contractuellement 162 722 à milliers d'euros (155 743 milliers d'euros en 2009) et leur juste valeur à 171 796 milliers d'euros (160 030 milliers d'euros en 2009).

Flux de trésorerie couverts

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

16. Impôts différés

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

<i>En milliers d'euros</i>	Mouvements	
	30-juin-10	31-déc-09
Au 1er janvier	925	418
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé	-	-
Impôt différé actif de l'exercice ^(a)	153	507
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé	-	-
Au 31 Décembre	1078	925

(a) Les 153 milliers d'euros correspondent à la perte fiscale du secteur taxable au titre du 1^{er} semestre 2010 de Foncière INEA

17. Fournisseurs et autres créditeurs

<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-10	31-déc-09
Dettes fournisseurs	985	1 801
Dettes fiscales et sociales	161	118
Autres dettes diverses	3 261	1 025
Produits constatés d'avance	-	-
Dettes sur immobilisations	11 633	1 244
Total	16 040	4 188

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-10	31-déc-09
Moins d'un an	16 040	4 188
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
Total Fournisseurs et Autres Crédeurs	16 040	4 188

18. 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).

<i>En €uros</i>	2009	2008	2007	2006
Dividende net par action	1,15 €	1,08 €	1,08 €	Néant

19. Engagements hors bilan

19.1 Dettes garanties par des suretés réelles :

- **Concernant les immeubles livrés :**

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 114 676 milliers d'euros au 30 juin 2010 pour un nominal contractuel de 161 072 milliers d'euros
- Les gages espèces ont un encours au 30 juin 2010 de 2 235 milliers d'euros.

- **Concernant les immeubles non livrés :**

- Les emprunts ayant fait l'objet d'une hypothèque ont un encours de 4 262 milliers d'euros au 30 juin 2010 pour un nominal contractuel de 39 718 milliers d'euros.
- Les gages espèces ont un encours au 30 juin 2010 de 0 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 118 938 milliers d'euros au 30 juin 2010 (107 582 milliers d'euros au 31 décembre 2009.)

19.2 Foncière INEA

- **Covenant clauses au 30 juin 2010:**

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).

Au 30 juin 2010, Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces covenants clauses est de 95 904 milliers d'euros au 30 juin 2010 (88 800 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

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

Néant.

19.4 SCI Alpha

Néant

19.5 SCI PA

Néant

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

Néant

19.7 SCI BAGAN TOULOUSE CAPITOULS (société mise en équivalence)

Néant

19.8 SCI BAGAN LYON BRON (société mise en équivalence)

Néant.

20. Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Equivalence sont inscrites pour 647 milliers d'euros et détaillées note 11.1.

GEST a facturé à la Foncière INEA au titre de l'exercice la somme de 983 milliers d'euros.

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil de surveillance, pour la somme de 28 500 €, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de 2010. Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tels qu'ils sont composés.

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

21. Événement post clôture

- Néant

Foncière Inéa SA

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2010

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92208 Neuilly sur Seine Cedex

KPMG Audit

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2010

Foncière INEA - Société anonyme

Siège social : 7, rue du Fossé Blanc - 92230 Gennevilliers
Capital social : €.47 940 141,10

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle
2010**

Période du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010

Mesdames, Messieurs,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière INEA SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2010 au 30 juin 2010, 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.

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 2.1.5 qui expose les motifs et mentionne les impacts de la modification de la comptabilisation initiale des commissions de non utilisation, effectuée au cours des exercices antérieurs.

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 3 septembre 2010

Neuilly-sur-Seine, le 3 septembre 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Franck Noël
Associé

Benoît Audibert
Associé