



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
AU 30 JUIN 2020**

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

---

**Responsable du rapport financier semestriel**

Philippe Rosio,  
Président Directeur Général

Foncière INEA  
7, rue du Fossé Blanc  
92230 Gennevilliers

**ATTESTATION**

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2020 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société Foncière INEA et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 29 juillet 2020

**Le Président Directeur Général  
Philippe Rosio**

# SOMMAIRE

<b>A - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2020.....</b>	<b>5</b>
1.    CRISE SANITAIRE COVID-19 .....	5
2.    INVESTISSEMENTS .....	5
3.    CESSIONS D'ACTIFS.....	6
4.    MOYENS DE FINANCEMENT.....	6
<b>2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS .....</b>	<b>6</b>
<b>3. PATRIMOINE .....</b>	<b>7</b>
<b>4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ACTIF NET REEVALUE (ANR) .....</b>	<b>9</b>
1.    EXPERTISE DU PATRIMOINE .....	9
2.    CALCUL DE L'ANR.....	10
<b>6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>11</b>
1.    FRANCHISSEMENTS DE SEUILS.....	11
2.    PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE .....	11
3.    VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	11
4.    AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE .....	12
5.    DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE .....	12
6.    PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....	12
7.    DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ...	13
8.    PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES .....	14
9.    RESULTAT SOCIAL.....	14
10.   EVENEMENTS POST-CLOTURE .....	14
11.   PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2020 .....	14
<b>B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2020 .....</b>	<b>16</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (FORMAT EPRA) - 30 JUIN 2020 .....</b>	<b>17</b>
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 JUIN 2020 .....</b>	<b>18</b>
<b>ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2020 .....</b>	<b>19</b>
<b>ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2020 .....</b>	<b>20</b>
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 JUIN 2020 .....</b>	<b>21</b>
1.    PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS .....	21
2.    PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES .....	23

3.	CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT .....	26
4.	RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS .....	26
5.	AJUSTEMENTS DE VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	27
6.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS .....	27
7.	DROIT D'UTILISATION .....	28
8.	IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	28
9.	ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE .....	31
10.	PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES .....	31
11.	CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION .....	32
12.	DETTES FINANCIERES.....	32
13.	INSTRUMENTS FINANCIERS .....	34
14.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	36
15.	INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES .....	37
16.	EVENEMENTS POST CLOTURE.....	37
<b>C -</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS.....</b>	<b>38</b>

## **A - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE**

Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 28 juillet 2020, a arrêté les comptes au 30 juin 2020 et établi le présent rapport prévu par l'article L232-7 al.3 du Code de Commerce ainsi que par l'article L451-1-2 III du Code Monétaire et Financier qui sera signé à la date de remise du rapport des commissaires aux comptes.

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

### **1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2020**

#### **1. CRISE SANITAIRE COVID-19**

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un fait marquant du premier semestre 2020.

A l'issue du premier semestre, Foncière INEA constate que ses fondamentaux opérationnels s'avèrent solides et résilients, la crise sanitaire n'ayant eu que peu d'impact sur son activité et ses comptes :

- La Société a encaissé au 30 juin 2020 plus de 95% de ses créances locatives du deuxième trimestre 2020 ;
- Le risque de non-recouvrement du solde est très limité, des accords d'échelonnements ayant été le plus souvent trouvés avec les locataires concernés. Foncière INEA n'a consenti aucun abandon de créance au cours de la période.
- Après un arrêt des chantiers entre mars et mi-mai, la construction du pipeline d'opérations en cours a pu reprendre ; seuls quelques décalages de 2-3 mois sont donc anticipés sur la livraison des opérations en cours de construction.
- Son activité étant peu affectée par la crise sanitaire, Foncière INEA n'a sollicité aucune aide de l'Etat (chômage partiel, PGE), ni aucun rééchelonnement de dettes auprès de ses créanciers. Seules les échéances de mars et juin de la BPI, représentant un montant de 1 536 milliers d'euros ont été automatiquement reportées de 6 mois par la banque, et seront donc honorées le 30 septembre 2020.

#### **2. INVESTISSEMENTS**

Au cours du premier semestre 2020, Foncière INEA a procédé à l'acquisition de nouveaux actifs :

- concrétisation d'opérations annoncées en 2019 :
  - o signature le 9 mars 2020 d'un acte de VEFA portant sur l'immeuble de bureaux « Atalante », situé à Rennes ;
  - o signature le 23 juin 2020 d'un acte de VEFA portant sur l'immeuble de bureaux « Metrologic », situé à Grenoble et entièrement loué.

- et prise de position sur deux nouveaux immeubles à acquérir en VEFA, pour un montant total de 28 millions d'euros.

En outre, Foncière INEA a pris livraison de trois nouveaux immeubles au cours du premier semestre 2020 :

- les 2 derniers bâtiments du site « Wooden Park » situé à Mérignac et entièrement loué à BNP Paribas, en janvier et février 2020 ;
- l'immeuble « Take Off », situé à Blagnac (Toulouse) et entièrement loué à Insitu, le 24 juin 2020.

### **3. CESSIONS D'ACTIFS**

Aucune cession n'est intervenue au cours du premier semestre 2020.

Une promesse de vente a été signée sur le dernier lot (330 m<sup>2</sup>) de l'immeuble d'activité *Les Platanes*, situé à Meaux. La réitération devrait intervenir au 2<sup>ème</sup> semestre.

### **4. MOYENS DE FINANCEMENT**

Le montant de la dette tirée liée au financement des actifs<sup>1</sup> au 30 juin 2020 ressort à 312 millions d'euros.

Sur la totalité des emprunts le taux moyen après swap est en baisse et s'élève à 2,17% (contre 2,28% au 31/12/19), et 1,72% hors obligataire.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 4,0 ans (contre 4,5 ans au 31/12/19).

Pour mémoire, il est rappelé que l'endettement de la Société est très majoritairement couvert contre le risque de taux (76%).

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

L'immobilier de bureau en Région s'est révélé performant face aux contraintes imposées par la crise sanitaire du COVID-19 : les temps de trajet entre le domicile et le lieu de travail en Régions sont courts, les immeubles sont « à taille humaine » et bénéficient d'un environnement de qualité et moins dense.

Ainsi nombre de locataires des immeubles de Foncière INEA ont pu maintenir une activité sur leur lieu de travail.

Le taux d'encaissement des loyers du premier semestre 2020 est de 95%, et Foncière INEA n'a eu à consentir aucun abandon de créance. Elle a accompagné ses locataires en acceptant des mensualisations de loyers et quelques demandes de report d'échéances.

Ce niveau élevé de taux d'encaissement reflète la qualité de la base locative de Foncière INEA.

Hors renouvellement de baux, l'activité locative a été soutenue (+13% par rapport à la même période 2019). La signature de nouveaux baux a ainsi permis de compenser les départs de locataires et de maintenir le taux d'occupation à 92,1%.

---

<sup>1</sup> soit hors dépôts de garantie des locataires, valeur de marché des swaps et intérêts courus

La base locative de Foncière INEA reste sécurisée, avec un large panel de locataires (plus de 260), dont 68% sont des entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros qui ont conclu pour la plupart des baux fermes de 6 ans minimum (65% des baux).

### 3. PATRIMOINE

Au 30 juin 2020, le patrimoine total (livré et en cours de construction) de Foncière INEA atteint la valeur vénale droits compris de 916 millions d'euros, en augmentation de 4,8% sur 6 mois.

Il est constitué de 73 ensembles immobiliers, situés à 88% en régions, majoritairement dans les 10 premières métropoles régionales.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Ce sont en grande majorité des bureaux (84%), le solde étant composé de locaux d'activité (16%).

Au 30 juin 2020, ce patrimoine représente une surface locative totale de 385 895 m<sup>2</sup>.

Le loyer moyen du patrimoine détenu en propre s'établit à 148 €/m<sup>2</sup>, avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs :

- 167 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux ;
- 95 €/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activités.

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,0%.

#### i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Patrimoine livré au 30/06/20	Nombre de sites	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par Foncière INEA	52	224 088	491 460	35 310	158	7,2%
Patrimoine détenu par Flex Park	6	72 812	76 083	6 286	86	8,3%
Co-investissement/QP INEA	1	527	904	73	139	8,1%
<b>PATRIMOINE EN EXPLOITATION</b>	<b>59</b>	<b>297 427</b>	<b>568 447</b>	<b>41 669</b>	<b>140</b>	<b>7,3%</b>

#### ii. Immeubles à livrer

Au 30 juin 2020, 14 opérations sont en cours de construction.

Les livraisons de ces actifs sont prévues entre septembre 2020 et fin 2022.

Patrimoine à livrer	Nombre de sites	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Rdt potentiel
<b>PATRIMOINE A LIVRER</b>	<b>14</b>	<b>88 469</b>	<b>247 181</b>	<b>15 625</b>	<b>177</b>	<b>6,3%</b>

#### 4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

Les résultats semestriels consolidés de Foncière INEA démontrent la solidité et la résilience de ses fondamentaux opérationnels, dans un contexte de crise.

Les résultats sont marqués positivement par l'entrée en exploitation de nouveaux immeubles et la baisse du coût d'endettement de la Société.

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière INEA s'élève ainsi à 22,8 millions d'euros, en hausse de 6,7% par rapport au 30 juin 2019 (21,4 millions d'euros), sous l'effet de l'entrée en exploitation de nouveaux actifs minoré par l'impact des cessions 2019 (+5,1 %) mais aussi grâce à une progression des loyers à périmètre constant (+3,6%) avant imputation de l'étalement en consolidé des franchises.

Le résultat net récurrent est en progression de 31% sur 12 mois.

Malgré le statu quo décidé par les experts immobiliers vu le contexte inédit du COVID-19 et le moindre nombre de transactions observées au second trimestre 2020, le patrimoine de Foncière INEA a continué à s'apprécier (variation de juste valeur de 4,2 millions d'euros), notamment grâce à une création de valeur constatée sur trois nouvelles VEFA expertisées pour la première fois.

L'appréciation est cependant moindre qu'au 30 juin 2019 (13,1 millions d'euros), ce qui explique le retrait du résultat net sur 12 mois (14 millions d'euros, soit -34%).

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

#### Résultat net récurrent (RNR)

Compte tenu de l'évolution positive des agrégats opérationnels, le RNR est en progression de 31 %.

Par action, la croissance est ramenée à 1% sous l'effet mécanique de la hausse du nombre moyen pondéré d'actions de 30% (l'augmentation de capital d'avril 2019 n'ayant pas eu un impact plein au 30 juin 2019).

En millions d'euros	30/06/20	30/06/19	Var (%)	30/06/19 publié en 2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>22,8</b>	<b>21,4</b>		<b>21,4</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>16,2</b>	<b>15,0</b>		<b>15,0</b>
Autres produits	0,6	0,0		0,0
Frais de fonctionnement*	(2,9)	(2,8)		(3,2)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>13,9</b>	<b>12,2</b>		<b>11,9</b>
Dotations aux amortissements hors immeubles	(0,1)	(0,0)		(0,0)
Frais financiers nets	(3,1)	(3,9)		(3,9)
Variation de valeur des instruments financiers	(0,0)	0,0		0,0
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,1	(0,1)		(0,1)
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>10,8</b>	<b>8,3</b>	<b>31%</b>	<b>7,9</b>
Nombre d'actions (en millions)	8,4	6,5	30%	6,5
<b>Résultat net récurrent par action (en €)</b>	<b>1,28</b>	<b>1,27</b>	<b>1%</b>	<b>1,22</b>

\* hors impact IFRIC 21

A compter du 30 juin 2020, le calcul du RNR est modifié en semestriel par rapport au standard EPRA, afin de neutraliser l'impact de la norme IFRIC 21 (pratique de place).



## Tableau de passage entre le RNR publié et le RNR EPRA :

En milliers d'euros	30/06/20	30/06/19	Var (%)
<b>Résultat net récurrent communiqué</b>	<b>10 780</b>	<b>8 251</b>	
- IFRIC 21	-405	-320	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>10 375</b>	<b>7 931</b>	<b>31%</b>
Nombre d'actions (en milliers)	8 444	6 517	30%
<b>Résultat net récurrent EPRA par action (€)</b>	<b>1,23</b>	<b>1,22</b>	<b>1%</b>

## **5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)**

### **1. EXPERTISE DU PATRIMOINE**

Le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une évaluation en date du 30 juin 2020 réalisée par deux experts immobiliers indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION et CREDIT FONCIER EXPERTISE.

La méthodologie retenue par les experts repose principalement sur l'application de l'approche par capitalisation des revenus, recoupée par l'approche par comparaison. La méthodologie est la même que celle employée pour l'expertise des immeubles de la Société réalisée en décembre 2019, décrite au paragraphe 9.3 (p. 216-217) du Document d'Enregistrement Universel déposé le 31 mars 2020 auprès de l'AMF sous le numéro D.20-0235.

Les experts immobiliers ont précisé dans leurs rapports que leurs évaluations au 30 juin 2020 ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19. De ce fait, les rapports des évaluateurs immobiliers contiennent, pour certains actifs, une clause d'incertitude significative. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées.

Dans le contexte particulier de la COVID-19 et vu le faible nombre de transactions sur le marché de l'investissement au deuxième trimestre 2020, les experts immobiliers ont adopté au 30 juin 2020 une position de statu quo par rapport aux valeurs du 31 décembre 2019. Les experts immobiliers ont donc maintenu les hypothèses relatives aux taux de rendement et aux valeurs locatives de marché retenues au 31 décembre 2019, en ajustant le cas échéant les paramètres liés aux situations locatives des immeubles et au taux de recouvrement des créances. Compte tenu de la tendance depuis 2017 à la compression des taux en régions, cette stabilité des hypothèses a eu comme impact une moindre prise de valeur du patrimoine ce semestre comparé à la tendance observée au cours des deux derniers exercices.

Ainsi le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,24%, stable sur 6 mois. Il est de 6,21% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 6,43% pour les immeubles d'activité.

Au 30 juin 2020, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant pour leur quote-part détenue les actifs mis en équivalence et pour leur valeur d'acquisition les actifs non expertisés – ressort à 916 millions d'euros, contre 874 millions d'euros au 31/12/19 (+4,8%).

Pour rappel les actifs non expertisés sont les actifs sous promesse ou VEFA dont la livraison est postérieure de 6 mois de la date de clôture.

## 2. CALCUL DE L'ANR

Jusqu'au 31 décembre 2019, Foncière INEA publiait son Actif Net Réévalué (ANR) conformément au calcul NNNAV de l'EPRA (ANR Triple Net). Au regard de l'évolution des modèles économiques des sociétés foncières l'EPRA (European Public Real Estate Association) a publié fin 2019 de nouvelles recommandations dans le calcul de l'ANR applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Afin d'intégrer de façon plus pertinente la juste valeur des actifs et des passifs, la publication de trois nouveaux ANR est désormais préconisée correspondant à différents scénarii :

- L'ANR NDV (Net Disposal Value) qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession (proche de l'ANR Triple Net (NNNAV))
- L'ANR NTA (Net Tangible Assets) qui reflète l'activité immobilière (acquisitions / cessions d'actifs)
- L'ANR NRV (Net Reinstatement Value) - dit de remplacement - qui reflète une stratégie de maintien du portefeuille

au 30/06/2020 En million d'euros	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS - part du groupe	397	397	397
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
<b>ANR dilué</b>	<b>397</b>	<b>397</b>	<b>397</b>
<i>A inclure :</i>			
Réévaluation d'immeubles de placements			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances delocation-financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>397</b>	<b>397</b>	<b>397</b>
<i>A exclure :</i>			
impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	0,3	0,3	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(1,0)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			(4,1)
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	33,8		
<b>ANR</b>	<b>431</b>	<b>396</b>	<b>393</b>
<i>Nombre d'actions (hors autodétenues)</i>	<i>8 444 065</i>	<i>8 444 065</i>	<i>8 444 065</i>
<b>ANR par action (en €)</b>	<b>51,1</b>	<b>46,9</b>	<b>46,5</b>

Evolution des ANR EPRA sur 12 mois :

ANR EPRA (en €/action)	30/06/2020	30/06/2019	var.	%
ANR RNV	51,1	49,2	1,9	3,8%
ANR NTA	46,9	45,5	1,4	3,2%
ANR NDV	46,5	45,1	1,4	3,1%
ANR NNNAV - ancien calcul	46,5	45,1	1,4	3,1%

## Tableau de passage entre l'ANR NNNAV et les trois nouveaux ANR au 30 juin 2020 :

k€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>ANR à l'ancien format EPRA</b>	<b>392 882</b>	<b>392 882</b>	<b>392 882</b>
- Boni / mali sur la dette	4 076	4 076	
- Juste valeur des instruments financiers	337	337	
- Immobilisations incorporelles		(981)	
+ Droits de mutations	33 790		
<b>ANR au nouveau format EPRA</b>	<b>431 085</b>	<b>396 314</b>	<b>392 882</b>

## **6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS**

### **1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS**

Aucun franchissement de seuil n'a été déclaré à l'AMF ou à la Société sur la période semestrielle.

Par ailleurs, aux termes de la déclaration publiée à l'AMF sous le numéro 220C0465 du 4 février 2020, effectuée :

- par courrier du 30 janvier 2020 (complété par un courrier reçu 4 février 2020) certains actionnaires de la société FONCIERE INEA (représentant, au 31 décembre 2019, 1 789 092 actions FONCIERE INEA et 3 139 803 droits de vote, soit 21,16% du capital et 26,44% des droits de vote de cette société) ont notifié (entre le 3 et 15 juillet 2019 avec effet au 15 janvier 2020 au plus tard) leur retrait du pacte d'actionnaires FONCIERE INEA signé par ces actionnaires entre le 23 mars et le 25 mai 2007. Il s'agit des actionnaires suivants : Sipari et Foncière de Développement (Groupe Crédit Foncier de France), Macif, les SC Financière FAT, Cet, Mat, Frt (toutes 4 Contrôlée par la famille Toulouse) et Gest. Il est précisé que les actionnaires de FONCIERE INEA demeurant membres dudit pacte pour lesquels les clauses du pacte d'actionnaires sont inchangées (Groupe Belmudes/1,2% du capital ; Groupe Panhard/0,3% du capital et les sociétés Dipierci /0,4% du capital et Andros & Cie /0,4%) représentent (au 31 décembre 2019) 194 524 actions FONCIERE INEA et 326 838 droits de vote, soit 2,30% du capital et 2,75% des droits de vote.

### **2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE**

Néant.

### **3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL**

Au 30 juin 2020, il n'existe pas de valeurs mobilières donnant accès au capital.

#### **4. AUTOCONTROLE, CONTRAT DE LIQUIDITE**

La Société détenait 11.794 de ses propres actions au 30 juin 2020, d'une valeur globale de 462.325 €, contre 25.250 actions au 31 décembre 2019 (valorisées à 1.035.250 €).

#### **5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE**

Les actionnaires, lors de l'Assemblée du 10 juin 2020, ont confirmé dans leurs fonctions les 5 administrateurs dont le mandat arrivait à échéance cette année, en renouvelant pour une nouvelle durée de trois ans leurs mandats de membres du Conseil d'administration.

Au cours de cette Assemblée Générale, les actionnaires ont également approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2019 de 2,50 € par action, en augmentation de 14%, payé en numéraire le 17 juin 2020. Ce dividende offrait un rendement de plus de 6% sur le cours de bourse du 31 décembre 2019.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale a en outre renouvelé sa confiance à Philippe Rosio en le reconduisant pour trois ans à la tête de Foncière INEA en qualité de Président, en optant par ailleurs pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Philippe Rosio, Président, continue ainsi d'assumer la direction générale de la Société, avec le titre de Président Directeur Général.

Le Conseil d'administration a également reconduit Arline Gaujal-Kempler en qualité de Directeur Général Délégué pour un nouveau mandat de trois ans.

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

Les principaux risques et incertitudes évalués par la Société et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) au cours du second semestre 2020 sont identiques à ceux décrits dans le Document d'Enregistrement Universel (exercice 2019) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.20-0235 (Chapitre 2 page 31 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

La crise du COVID-19 et ses potentielles conséquences économiques ont renforcé les risques de cyclicité des marchés immobiliers et de baisse du taux d'occupation.

Ainsi, la crise ou l'atonie économique qui pourrait survenir dans les prochains mois si la situation sanitaire ne s'améliore pas peut influencer les rythmes de commercialisation et impacter en définitive le taux de vacance locative, mais aussi les taux de capitalisation de marché, pouvant entraîner des baisses de juste valeur et des covenants bancaires.

Les opérations en cours de construction acquises par Foncière INEA sont cependant systématiquement assorties de garanties locatives négociées auprès des vendeurs. En outre lors des négociations sur les deux dernières VEFA signées, et afin de prévenir des difficultés potentielles sur le marché locatif si la crise économique devait s'installer, Foncière INEA a négocié auprès des vendeurs un allongement des garanties locatives prévues, celles-ci pouvant aller jusqu'à 18 mois après livraison des immeubles prévues pour début 2022.

Foncière INEA investit principalement dans des bureaux, qui constituent l'une des catégories d'actifs immobiliers la plus résiliente et la plus plébiscitée par les investisseurs.

Elle veille à la dispersion géographique et sectorielle de son risque locatif en répartissant ses investissements dans les principales métropoles régionales et en signant des baux avec des entreprises opérant dans des secteurs d'activité variés.

En outre, il est utile de rappeler le caractère « économique » tant des loyers pratiqués (167 €/m<sup>2</sup>) que du prix au m<sup>2</sup> de la valeur expertisée des immeubles de bureaux en Régions (2 660 €/m<sup>2</sup>).

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

Le niveau d'endettement de la Société et de ses filiales est quant à lui normal au regard de la valeur des actifs immobiliers qu'elles détiennent.

Ainsi, le ratio *Loan-to-Value* (LTV) s'élève à 42,2 % au 30 juin 2020.

k€	30/06/20
Immeubles de placement (1)	701 897
Participations entreprises associées	831
Autres actifs financiers	8 917
<b>Valeur réévaluée du patrimoine consolidé</b>	<b>711 645</b>
Capital restant dû des financements	312 518
- Trésorerie disponible (2)	(12 453)
<b>Endettement net</b>	<b>300 065</b>
<b>LTV (loan-to-value) hors droits</b>	<b>42,2%</b>

(1) intégrant les actifs non courants destinés à être cédés

(2) trésorerie et équivalents de trésorerie diminués des concours bancaires courants

## 7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Foncière INEA est engagée dans une démarche de développement durable assortie d'objectifs et d'engagements concrets décrits dans sa feuille de route RSE à horizon 2020. Le déploiement de cette feuille de route doit lui permettre de faire de la RSE un outil opérationnel au service de la performance économique.

Les détails de cette feuille de route sont décrits dans le Document d'enregistrement universel D.20-0235 (chapitre 4 page 69 et suivantes).

La plupart des axes et engagements pris dans cette première feuille de route opérationnelle sont maintenant intégrés aux process et procédures de la Société.

Foncière INEA élaborera au cours du second semestre 2020 sa nouvelle feuille de route RSE.

## 8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 15 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## 9. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2020, le résultat social de la Société mère s'affiche à 4.289 milliers d'euros, en progression de 141% sur 12 mois.

Tous les agrégats opérationnels sont en hausse : chiffre d'affaires (+9% à 18.832 milliers d'euros), EBITDA (+19%) et produits financiers (+103%)

En outre les charges financières sont en baisse de 15%.

## 10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Foncière INEA a pris position début juillet sur deux nouveaux immeubles à acquérir en VEFA, pour un montant total de 28 millions d'euros :

- le 2 juillet, en signant une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux Toulouse Gramont
- le 8 juillet, en signant une vente en l'état futur d'achèvement signature portant sur l'immeuble de bureaux Lyon Stadium.

En outre, le 6 juillet, la Société a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble de bureaux *Innovalia* (2 167 m<sup>2</sup>), situé à Lyon.

Enfin, le 28 juillet, la Société a procédé à la signature d'un « Green Loan » inédit dans le secteur de l'immobilier, qui porte les ambitions de la taxonomie européenne en matière de RSE. D'un montant de 105 millions d'euros et d'une maturité de 7 ans, cette nouvelle ressource, levée auprès d'un pool de 7 banques, est assortie d'une clause de baisse de marge (-5 bps) en cas de performances énergétiques et carbone en ligne avec les ambitions de la taxonomie européenne. Cet emprunt, conclu à un niveau de marge compétitif de 1,80%, est destiné à assurer le financement du pipeline d'opérations en cours de construction ; il viendra abaisser le coût moyen d'endettement et rallonger la maturité de la dette de la Société.

## 11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2020

Les perspectives de la Société pour le second semestre 2020 sont plutôt bien orientées.

La continuité d'exploitation n'a pas lieu d'être remise en cause malgré le contexte, pour les raisons suivantes :

- la qualité de la base locative constituée au fil des années s'est confirmée au premier semestre et dans le premier mois du troisième trimestre ;
- la Société ne constate pas de dégradation de ses conditions de financement ;

- la crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie de Foncière INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

La stratégie reste donc inchangée et les objectifs à moyen terme de la Société, notamment l'atteinte du milliard d'euros en portefeuille d'ici fin 2021, sont maintenus.

Néanmoins, le contexte d'incertitude pourrait évidemment amener la Société à faire évoluer sa vision au cours des prochains semestres.

**B - ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS  
AU 30 JUIN 2020**

**FONCIERE INEA**

**ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS**

**CONSOLIDES RESUMES**

**AU 30 JUIN 2020**



## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (FORMAT EPRA) - 30 JUIN 2020

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	30/06/2019
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>22 790</b>	<b>21 358</b>
Charges locatives refacturées	3	(5 406)	(5 319)
Charges non refacturées <sup>(1)</sup>	3	(1 136)	(1 034)
<b>Loyers nets</b>		<b>16 248</b>	<b>15 005</b>
Autres produits		563	30
Frais de fonctionnement	3	(3 332)	(3 154)
Dotation aux amortissements hors immeubles		(77)	(7)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		(320)	268
<b>EBIT</b>		<b>13 082</b>	<b>12 142</b>
Résultat des cessions d'actifs	4		(283)
<b>Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles</b>		<b>13 082</b>	<b>11 859</b>
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	5	4 181	13 092
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>17 263</b>	<b>24 951</b>
Produits financiers	6	720	450
Charges financières	6	(3 780)	(4 314)
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>14 203</b>	<b>21 087</b>
Impôt sur les résultats	-	(228)	0
<b>RESULTAT NET</b>		<b>13 975</b>	<b>21 087</b>
Résultat par action (euros) <sup>(2)</sup>	11	1,66	3,24
Résultat dilué par action (euros) <sup>(2)</sup>	11	1,66	3,24

(1) y compris charges propriétaires non refacturables et locatives non refacturées

(2) augmentation du nombre d'actions moyen pondéré de 30% entre le 30 juin 2020 (8 444 065 actions) et le 30 juin 2019 (6 517 052 actions).

<i>Résultat global (en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019
<b>Résultat net de la période</b>		<b>13 975</b>	<b>21 087</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		<i>116</i>	<i>90</i>
- Couverture de flux de trésorerie		116	90
<i>dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>116</b>	<b>90</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>14 091</b>	<b>21 177</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 JUIN 2020

### *ACTIF*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	7	921	980
Immobilisations corporelles	8	26	31
Immeubles de placement	8	696 759	666 107
Participations dans des entreprises associées	10	831	4 526
Autres actifs financiers		8 917	5 896
Impôts différés actifs		1 771	1 999
<b>Total actifs non courants</b>		<b>709 225</b>	<b>679 539</b>
Créances clients et autres débiteurs		15 936	13 488
Créances d'impôt courant			
Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		12 739	6 408
Actifs détenus en vue de la vente	9	5 138	220
<b>Total actifs courants</b>		<b>33 813</b>	<b>20 116</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>743 038</b>	<b>699 655</b>

### *PASSIF*

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	11	121 510	121 316
Primes d'émission	11	119 131	123 840
Réserves		142 342	116 830
Résultats non distribués		13 975	41 444
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>396 958</b>	<b>403 430</b>
Participations ne donnant pas le contrôle			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>396 958</b>	<b>403 430</b>
<b>Passifs</b>			
Dettes financières	12	305 274	262 943
Autres passifs non courants		1 160	1 213
<b>Total passifs non courants</b>		<b>306 434</b>	<b>264 156</b>
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		23 077	10 242
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		286	59
Autres dettes financières	12	15 049	21 546
Autres passifs courants		212	222
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		1 022	
<b>Total passifs courants</b>		<b>39 646</b>	<b>32 069</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>346 080</b>	<b>296 225</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>743 038</b>	<b>699 655</b>

## ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>13 975</b>	<b>21 087</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	8	77	7
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5	(4 181)	(13 092)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession	4		283
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		319	(267)
- Dividendes (titres non consolidés)			(41)
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>10 190</b>	<b>7 977</b>
+ Coût de l'endettement financier net	6	3 780	4 314
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		227	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>14 197</b>	<b>12 291</b>
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(4 904)	(6 219)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		1 924	3 499
+/-Autres variations liées à l'activité		148	589
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>11 365</b>	<b>10 160</b>
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	8		
-Acquisitions d'immeubles de placement	8	(23 117)	(37 956)
+Cessions d'immeubles de placement	4		3 378
+Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+Dividendes reçus et autres flux des sociétés mises en équivalence et non consolidés		3 375	112
+Titres de placement nantis			
+Autres investissements financiers		(2 965)	669
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>(22 707)</b>	<b>(33 797)</b>
+ Augmentations de capital			96 041
- Frais imputés sur la prime d'émission			(2 741)
-Achats et reventes d'actions propres		547	(74)
-Résultat sur actions propres		0	24
-Remboursements d'emprunts	12	(9 872)	(44 046)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(21 110)	(18 524)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
+Augmentation des dettes financières	12	47 822	
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>17 387</b>	<b>30 680</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>6 045</b>	<b>7 043</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>		<b>6 408</b>	<b>3 439</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>12 453</b>	<b>10 482</b>

## ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Total au 31 décembre 2018</b>	<b>85 736</b>	<b>77 010</b>	<b>97 390</b>	<b>(756)</b>	<b>27 013</b>	<b>286 394</b>	<b>-</b>	<b>286 394</b>
Variations de capital	35 437	60 605				96 042		96 042
Opérations sur titres auto-détenus	143	247				390		390
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				426		426		426
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence								
<b>Affectation du résultat 2018</b>			<b>27 013</b>		<b>(27 013)</b>			
Distribution de dividendes		(11 281)	(7 322)			(18 603)		(18 603)
Reclassement des dividendes sur actions propres			79			79		79
<b>Résultat Net</b>					<b>41 444</b>	<b>41 444</b>		<b>41 444</b>
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(2 742)				(2 742)		(2 742)
Autres variations (AGA)						-		
<b>Total au 31 décembre 2019</b>	<b>121 316</b>	<b>123 839</b>	<b>117 160</b>	<b>(330)</b>	<b>41 444</b>	<b>403 430</b>		<b>403 430</b>
Variations de capital								
Opérations sur titres auto-détenus	194	353				547		547
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				116		116		116
Variation de JV (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2019			41 444		(41 444)			
Distribution de dividendes		(5 060)	(16 078)			(21 138)		(21 138)
Reclassement des dividendes sur actions propres			29			29		29
<b>Résultat Net</b>					<b>13 975</b>	<b>13 975</b>		<b>13 975</b>
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations			123	(123)				
<b>Total au 30 juin 2020</b>	<b>121 510</b>	<b>119 131</b>	<b>142 678</b>	<b>(337)</b>	<b>13 975</b>	<b>396 958</b>		<b>396 958</b>

## **NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 JUIN 2020**

### **1. Présentation générale et faits marquants**

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

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations. Elle a le statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) - (cf. §2.1.4).

Le capital social de Foncière INEA est d'un montant nominal de 121 679 811,01 euros.  
Ses 8 455 859 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

#### **Crise sanitaire COVID-19 :**

La crise sanitaire liée au Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi 2020-290 du 23 mars 2020 constituent un fait marquant du premier semestre 2020.

A l'issue du premier semestre, Foncière INEA constate que ses fondamentaux opérationnels s'avèrent solides et résilients, la crise sanitaire n'ayant eu que peu d'impact sur son activité et ses comptes :

- La Société a encaissé plus de 95% de ses créances locatives du deuxième trimestre 2020 ;
- Le risque de non-recouvrement du solde est très limité, des accords d'échelonnements ayant été le plus souvent trouvés avec les locataires concernés. Foncière INEA n'a consenti aucun abandon de créance au cours de la période.
- Après un arrêt des chantiers entre mars et mi-mai, la construction du pipeline d'opérations en cours a pu reprendre ; seuls quelques décalages de 2-3 mois sont donc anticipés sur la livraison des opérations en cours de construction.
- Son activité étant peu affectée par la crise sanitaire, Foncière INEA n'a sollicité aucune aide de l'Etat (chômage partiel, PGE), ni aucun rééchelonnement de dettes auprès de ses créanciers. Seules les échéances de mars et juin de la BPI, représentant un montant de 1 536 milliers d'euros ont été automatiquement reportées de 6 mois par la banque, et seront donc honorées le 30 septembre 2020.
- La Société n'a pas modifié sa stratégie de financement et de couverture de taux des emprunts.

Les perspectives de la Société pour le second semestre 2020 sont plutôt bien orientées. La continuité d'exploitation n'a pas lieu d'être remise en cause malgré le contexte, pour les raisons suivantes :

- La qualité de la base locative constituée au fil des années s'est confirmée au premier semestre;
- La Société ne constate pas de dégradation de ses conditions de financement ;
- La crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie de Foncière INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

La stratégie reste donc inchangée et les objectifs à moyen terme de la Société, notamment l'atteinte du milliard d'euros en portefeuille d'ici fin 2021, sont maintenus.

Foncière INEA a poursuivi ses investissements avec deux nouvelles VEFA signées début juillet (Toulouse Grammont et Lyon Stadium). Afin de prévenir des difficultés potentielles sur le marché locatif si la crise économique devait s'installer, elle a toutefois négocié auprès des vendeurs un allongement des garanties locatives prévues, celles-ci pouvant aller jusqu'à 18 mois après livraison des immeubles prévues pour début 2022.

Néanmoins, le contexte d'incertitude pourrait évidemment amener la Société à faire évoluer sa vision au cours des prochains semestres

**Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions** (cf. §7 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

**Acquisitions :**

Au cours du premier semestre 2020, Foncière INEA a pris livraison ou acquis les immeubles suivants :

- ✓ Acquisition par Foncière INEA, en date du 13 janvier 2020, de parkings complémentaires et d'un local d'archives complétant le site « Lyon Silk », pour un montant de 107 milliers d'euros.
- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 24 janvier 2020, du bâtiment C de l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 5 657 milliers d'euros.
- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 28 février 2020, du bâtiment A de l'immeuble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 3 425 milliers d'euros.
- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 9 mars 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant l'immeuble de bureaux « Atalante » situé à Rennes, pour un montant de 12 700 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 30 juin 2020 pour un montant de 2 566 milliers d'euros.
- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 23 juin 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Metrologic » situé à Grenoble, pour un montant de 12 507 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 30 juin 2020 pour un montant de 1 657 milliers d'euros.
- ✓ Réception par Foncière INEA, en date du 24 juin 2020, de l'immeuble de bureaux « Take Off » situé à Toulouse, pour un montant de 20 909 milliers d'euros.

**Cessions :**

**INEA**

- ✓ Néant

**OPCI**

- ✓ Néant

**Actifs détenus en vue de la vente :**

- ✓ Signature le 16 juin 2020 par Foncière INEA d'une promesse de vente portant sur le dernier lot de l'ensemble immobilier *Les Platanes* à Meaux (330 m<sup>2</sup>) pour un montant net de 238 milliers d'euros.
- ✓ Signature le 6 juillet 2020 par Foncière INEA d'une promesse de vente portant sur l'immeuble *Innovalia* à Lyon, pour un montant de 4 900 milliers d'euros.

**Autres opérations de financement** (cf. §12 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** – Dettes financières) :

**Souscriptions :**

- ✓ Tirage partiel de 48 000 milliers d’euros au cours du premier semestre 2020 sur le Crédit Corporate, utilisé à hauteur de 80 000 milliers d’euros au 30 juin 2020.

**Remboursements :**

- ✓ Remboursement à terme, par Foncière INEA, le 30 juin 2020 de la tranche B de l’emprunt hypothécaire souscrit auprès de la Caisse d’Epargne Rhône Alpes (financement de l’immeuble Lyon Sunway), d’un montant de 6 000 milliers d’euros.

**Opérations de couverture :**

- ✓ Souscription de trois nouveaux CAP d’une durée de 5 ans et d’un strike de 0,5%, destinés à couvrir l’intégralité du crédit corporate BECM de 40 M€, pour une prime brute globale de 165 milliers d’euros.
- ✓ Extinction de quatre contrats de SWAP arrivés à échéance :
  - Swap BPRP 2007 Nantes Prisme ;
  - Swap T1 LCL 2015 – INEA ;
  - Swap BPRP 2007 Pérols ;
  - Swap T1 LCL 2015 Flex

**Evolution du périmètre de consolidation :**

- ✓ Néant.

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

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

#### **2.1.1 Déclaration de conformité**

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2020 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2020 de Foncière INEA ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S’agissant de comptes résumés, ils n’incluent pas toute l’information requise par le référentiel IFRS pour l’établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu’adopté dans l’Union Européenne au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2019.

Les principes comptables au 30 juin 2020 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019 à l’exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l’application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Ces textes sont les suivants :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS
- Modification d’IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme « significatif »

- Modifications d'IFRS 3 – Définition d'une entreprise
- Amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence « Taux Benchmark » publiés le 26 septembre 2019
- Modification temporaire d'IFRS 16 – Compensation de loyers dans le cadre de Covid 19 (en cours d'adoption par l'UE)

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du groupe.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le groupe Foncière INEA ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes.

Les états financiers consolidés résumés semestriels au 30 juin 2020 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 juillet 2020.

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

### **2.1.2 Jugements et estimations comptables**

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

#### ***Estimations et hypothèses comptables déterminantes***

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

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

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations de niveau 2.

#### ***Evaluation des immeubles de placement***

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts immobiliers indépendants.

Les experts immobiliers ont précisé que leurs évaluations au 30 juin 2020 avaient été réalisées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et l'un des experts a inclus une clause d'incertitude significative du fait de la crise sanitaire mais ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées.

Les experts immobiliers ont maintenu les hypothèses relatives aux taux de rendement et aux valeurs locatives de marché retenues au 31 décembre 2019, en ajustant le cas échéant les paramètres liés aux situations locatives des immeubles et au taux de recouvrement des créances. Compte tenu de la tendance depuis 2017 à la compression des taux en régions, cette stabilité des hypothèses a eu comme impact une moindre prise de valeur du patrimoine ce semestre comparé à la tendance observée au cours des deux derniers exercices.

Compte tenu de la qualité des actifs et leur niveau d'occupation, la Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine au 30 juin 2020.



Pour rappel, l'analyse de la sensibilité des justes valeurs effectuées au 31 décembre 2019 présentait une sensibilité de 80 points de base de la valeur du patrimoine pour une variation du taux de capitalisation de 0,05 % et une sensibilité de 100 points de base pour une variation des valeurs locatives de 1 %.

Les méthodes d'évaluation retenues restent inchangées par rapport au 31 décembre 2019

### ***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.

### **2.1.3 Application de la norme IFRIC 21**

La société applique de façon obligatoire depuis le 1er janvier 2015, la norme IFRIC 21, adoptée par l'Union européenne en juin 2014. Cette norme constitue une interprétation de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle porte entre autres sur le fait générateur et donc sur la date de comptabilisation d'un passif au titre d'une taxe. Selon cette interprétation, un passif au titre d'une taxe est à comptabiliser à la date du fait générateur.

A ce titre, les taxes foncières, les taxes sur les bureaux non refacturées au 30 juin 2020 et la C3S ont été comptabilisées en charges à payer pour un montant de 405 k€.

### **2.1.4 Le statut des SIIC**

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

L'impôt de Foncière INEA au 30 juin 2020 est calculé à partir d'un taux d'impôt effectif moyen pondéré attendu pour l'exercice conformément à IAS 34, tenant compte du niveau du déficit du secteur taxable attendu sur l'exercice.

## **2.2 Nouvelles normes et interprétations IFRS applicables par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020**

Au 30 juin 2020, nous n'avons pas eu connaissance de nouvelles normes applicables pour Foncière INEA, qui n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

Aucun impact significatif n'est attendu de la mise en œuvre de nouvelles normes comptables.

### 3. Charges locatives et frais de fonctionnement

Ce poste comprend les charges locatives refacturées aux locataires et les frais de fonctionnement

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>(5 406)</b>	<b>(5 319)</b>
<b>Charges non refacturées</b>	<b>(1 136)</b>	<b>(1 034)</b>
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>(3 332)</b>	<b>(3 154)</b>
dont frais généraux	(510)	(504)
dont honoraires de gestion (Gest)	(2 146)	(1 911)
dont honoraires juridiques et comptables	(313)	(402)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(131)	(201)
dont honoraires divers de gestion	(96)	(39)
dont frais bancaires	(25)	(40)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(53)	(17)
dont jetons de présence	(58)	(40)
<b>Total charges locatives et frais de fonctionnement</b>	<b>(9 874)</b>	<b>(9 507)</b>

Les frais de fonctionnement comprennent notamment la rémunération GEST, les honoraires, les frais bancaires, les jetons de présence, les impôts et taxes et les pertes sur créances douteuses nettes des dotations et reprises sur dépréciations.

### 4. Résultat des cessions d'actifs

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

Aucune cession n'a eu lieu au cours du premier semestre 2020.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2019
Prix de cession		3 400
Juste valeur des immeubles cédés		(3 669)
Frais de cession des éléments cédés		(13)
<b>Sous total</b>		<b>(282)</b>
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente		
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>0</b>	<b>(282)</b>

## 5. Ajustements de valeurs des immeubles de placement

Tableau de bouclage du solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement et des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Sociétés intégrées Globalement</b>	<b>Quote-part dans les sociétés mises en équivalence</b>	<b>Total</b>
<b>1er janvier 2019</b>	<b>574 660</b>	<b>10 092</b>	<b>584 752</b>
Variation des valeurs brutes	33 390	(4 008)	29 382
Variation de la juste valeur	13 092	357	13 449
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période	(270)	(2 741)	(3 011)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2019	3 121		3 121
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	530		530
<b>TOTAL AU 30 juin 2019</b>	<b>624 522</b>	<b>3 700</b>	<b>628 222</b>
<b>1er janvier 2020</b>	<b>666 107</b>	<b>718</b>	<b>666 825</b>
Variation des valeurs brutes	31 389	(3)	31 386
Variation de la juste valeur	4 181	(386)	3 795
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période			0
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2020	(4 918)		(4 918)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur			0
<b>TOTAL AU 30 juin 2020</b>	<b>696 759</b>	<b>329</b>	<b>697 088</b>

La variation de juste valeur des sociétés intégrées globalement est positive de 4 181milliers d'euros.

## 6. Charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Rémunération des placements	220	450
Rémunération des intérêts VEFA	500	
<b>Produits financiers</b>	<b>720</b>	<b>450</b>
Part inefficace sur instruments de couverture	1	(1)
Variation de juste valeur des dérivés - CAP	0	(1)
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	(30)	(7)
Variation AGA	(63)	
Intérêts sur emprunts bancaires	(3 688)	(4 305)
<b>Charges financières</b>	<b>(3 780)</b>	<b>(4 314)</b>
<b>Total</b>	<b>(3 060)</b>	<b>(3 864)</b>

## 7. Droit d'utilisation

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Variation					30/06/2020
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
<i>Postes concernés au sein de l'actif</i>							
Autres immobilisations incorporelles	979	12			- 70		921
dont Droits d'utilisation	979				- 70		921

Le droit d'utilisation concerne le bail des bureaux occupés par Foncière INEA à Paris en application de la norme IFRS 16. Le montant du loyer restant dû restant en 2020 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 921 milliers d'euros.

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

Au 30 juin 2020

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
<b>Au 01/01/20 (Juste valeur) (1)</b>	<b>100 599</b>	<b>495 593</b>	<b>69 915</b>	<b>666 107</b>	<b>32</b>
<b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>100 622</b>	<b>433 153</b>	<b>69 972</b>	<b>603 747</b>	<b>199</b>
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	6 020	24 150	22 697	52 867	
Diminutions (2)			(21 478)	(21 478)	
<b>A la clôture 30 juin 2020 - (valeurs brutes)</b>	<b>106 642</b>	<b>457 303</b>	<b>71 191</b>	<b>635 136</b>	<b>199</b>
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2019 (+)		2 369		2 369	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2019 (-)		(1 702)		(1 702)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1			429	429	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement			3 085	3 085	
<b>Variation de JV au 30 juin 2020 (3)</b>		<b>667</b>	<b>3 514</b>	<b>4 181</b>	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2020 (-) (4)					
Variation de JV des actifs cédés en 2020 et détenus en vue de la vente 2019 (4)					
Reclassement JV des actifs détenus en vue de la vente 2020 (5)			(4 918)	(4 918)	
Cumul amortissements au 01/01/19					(167)
Dotations (6)					(6)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(173)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur					
<b>A la clôture au 30/06/2020 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>106 619</b>	<b>515 492</b>	<b>74 648</b>	<b>696 759</b>	<b>26</b>

Les principales augmentations en valeur brute enregistrées ce semestre sont les suivantes :

✓ Livraisons / acquisitions :

- Le 13 janvier 2020, des parkings sur le site Lyon Silk pour un montant de de 107 milliers d'euros.
- Le 24 janvier 2020, du bâtiment C de l'ensemble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant total de 5 657 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 847 milliers d'euros sur le semestre.
- Le 28 février 2020, du bâtiment A de l'ensemble de bureaux « Mérignac Wooden Park » situé à Mérignac pour un montant de 3 425 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 513 milliers d'euros sur le semestre.
- Le 24 juin 2020, de l'immeuble de bureaux « Take Off » situé Toulouse pour un montant de 20 909 milliers d'euros hors taxe en valeur brute en augmentation de 7 169 milliers d'euros sur le semestre.

✓ Immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :

- Immeuble de bureau « Strasbourg vision » pour un montant de 13 351 milliers d'euros, en augmentation de 4 228 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Toulouse Landing » pour un montant de 3 486 milliers d'euros, en augmentation de 2 788 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Nantes Well Com » pour un montant de 10 348 milliers d'euros, en augmentation de 3 104 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Bordeaux Hyperion » pour un montant de 9 375 milliers d'euros, en augmentation de 2 677 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Lille Grands Boulevards » pour un montant de 7 908 milliers d'euros, en augmentation de 2 428 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Lille Euratechnologie » pour un montant de 4 300 milliers d'euros, en augmentation de 1 millier d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Lille Tripolis » pour un montant de 9 500 milliers d'euros, en augmentation de 6 528 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Grenoble Metrologic » pour un montant de 1 657 milliers d'euros, en augmentation de 998 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Villeurbane » pour un montant de 3 124 milliers d'euros, en augmentation de 2 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Toulouse Basso Cambo » pour un montant de 9 118 milliers d'euros,
- Immeuble de bureau « La Dargoire » pour un montant de 904 milliers d'euros, .
- Immeuble de bureau « Rennes Atalante » pour un montant de 2 566 milliers d'euros.

Les principales diminutions enregistrées en valeur brute ce semestre sont les suivantes :

✓ Néant

Les immeubles de placement de Foncière INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2019.

### 8.1 Tableau de rattachement du patrimoine (expertise externe/ situation comptable)

(En milliers d'€)	30/06/2020	31/12/2019
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	334 618	334 030
Expertises Crédit Foncier Expertise (CFE)	335 750	305 940
<b>Actif non expertisé: rénovation (valeur d'expertise 31/12/2019)</b>	<b>7 800</b>	
<b>Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>-51 900</b>	<b>-49 470</b>
<b>Actifs livrés: valeurs d'expertises retenues</b>	<b>626 268</b>	<b>590 500</b>
<b>Expertises: VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues</b>		
> Lille grands boulevards	3 520	
> Lille Tripolis	7 628	
> Merignac wooden park		14 826
> Strasbourg vision	14 424	
> Toulouse Basso Cambo	8 932	8 932
> Toulouse Blagnac "Take off"		15 716
<b>VEFA livraisons &lt; 6 mois</b>	<b>34 504</b>	<b>39 474</b>
<b>Actifs non expertisés: en cours de livraison &gt; 6 mois : au coût</b>		
> Bordeaux Hyperion	9 375	6 698
> Grenoble metrologic	1 657	659
> La Dargoire	904	904
> Lille Euratechnologie	4 300	4 299
> Lille grands boulevards		2 402
> Lille Tripolis		576
> Nantes Wellcome	10 348	7 244
> Rennes Atalante	2 566	
> Romainville	228	228
> Strasbourg vision		9 304
> Toulouse Landing	3 486	697
> Villeurbane	3 124	3 122
<b>Actifs livraisons &gt; 6 mois</b>	<b>35 988</b>	<b>36 133</b>
<b>Immeubles de placement au bilan en IFRS</b>	<b>696 760</b>	<b>666 107</b>
<b>Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS</b>	<b>5 137</b>	<b>220</b>
<b>Totaux au bilan en IFRS</b>	<b>701 897</b>	<b>666 327</b>

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) entrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que celle-ci peut être déterminée de façon fiable et sur une base continue.

Foncière INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dont la livraison doit intervenir sous 6 mois font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût.

- Trois VEFA dont la livraison est attendue avant le 31 décembre 2020 ont donc été expertisées pour la première fois ce semestre :
  - Lille Tripolis
  - Strasbourg Vision
  - Lille Grands Boulevards

## 8.2 Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	30/06/2020	31/12/2019
Expertise	530 996	490 302
Actifs non livrés	70 491	75 607
Travaux locataires immobilisés		
<b>Total Bureau</b>	<b>601 487</b>	<b>565 909</b>
Expertise	100 411	100 418
Actifs non livrés		
Travaux locataires immobilisés		
<b>Total Activité</b>	<b>100 411</b>	<b>100 418</b>
<b>Valeur des Immeubles de placement au bilan</b>	<b>701 897</b>	<b>666 327</b>

## 9. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2020, les actifs détenus en vue de la vente concernent :

- le dernier lot du bien Meaux Les Platanes pour un montant de 238 milliers d'euros net ;
- l'immeuble Lyon Innovalia pour un montant de 4 900 milliers d'euros net ;

## 10. Participations dans les entreprises associées

### 10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	30/06/2020	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo région et SCI Bagan
<b>Au 1er janvier</b>	<b>4 526</b>	<b>257</b>	<b>4 269</b>
Résultat des sociétés MEE	(320)	(1)	(319)
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)			0
Dividendes versés	(419)		(419)
Réduction de capital	(2 956)		(2 956)
<b>Au 30 juin 2020</b>	<b>831</b>	<b>256</b>	<b>575</b>

Le poste participations dans des entreprises associées correspond à la participation, détenue par Foncière INEA, de 32,85% dans la SNC Bagan et les SCI via l'OPCI Bagan Immo Régions.

La variation de juste valeur au 30 juin 2020 des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence et prise en compte dans l'évaluation des titres, est comptabilisée dans la rubrique « Résultat des sociétés mis en équivalence (MEQ) ».

Au 30 juin 2020, le poste « participations dans des entreprises associées » présente un solde de 831 milliers d'euros, contre 4 526 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Pour une meilleure lisibilité, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence est présentée dans le compte de résultat au niveau du « résultat opérationnel avant variation de juste valeur des immeubles de placement ».

## 11. Capital et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Capital social	121 680	121 680
- actions propres	(170)	(364)
<b>Capital</b>	<b>121 510</b>	<b>121 316</b>
Primes d'émission	119 131	123 840
<b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b>	<b>240 641</b>	<b>245 156</b>
Nombre d'actions " hors actions propres "	<b>8 444 065</b>	8 430 609
Nombre d'actions moyen pondérées " hors actions propres "	<b>8 444 065</b>	7 769 417

Au 30 juin 2020, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 11 794 au 30 juin 2020 (25 250 actions au 31 décembre 2019), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 8 455 859.

## 12. Dettes financières

Au 30 juin 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2020	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant	30/06/2020
Emprunts et instruments de couverture	259 080	49 833	(a)	(7 123)	(b)	1 676	303 466
Dépôts reçus	3 011	190		(43)		(2 046)	1 112
Passif de location non courant (IFRS16)	852					(155)	697
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>262 943</b>	<b>50 023</b>		<b>(7 166)</b>		<b>(525)</b>	<b>305 274</b>
Emprunts et autres dettes financières	21 419			(6 000)	(b)	(525)	14 894
Passif de location courant (IFRS16)	127					28	155
<b>Total dettes financières – courant</b>	<b>21 546</b>	<b>-</b>		<b>(6 000)</b>		<b>(497)</b>	<b>15 049</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>284 489</b>	<b>50 023</b>		<b>(13 166)</b>		<b>(1 022)</b>	<b>320 324</b>

Foncière INEA a bénéficié d'un report automatique des échéances du 1er semestre 2020 des emprunts BPI et OSEO pour un montant total de 1 536 milliers d'euros.

(a) Augmentation – les principales émission/souscription du semestre sont les suivantes :



- Tirage du crédit revolving corporate pour 48 000 milliers d'euros
- Intérêts courus 30 juin 2020 pour 1 257 milliers d'euros
- Incidence des TIE pour 576 milliers d'euros

(b) Diminution – les principaux remboursements anticipés du semestre sont les suivants :

- Remboursement courant de la dette pour 9 831 milliers d'euros
- Intérêts courus au 31 décembre 2019 pour 2 777 milliers d'euros

(c) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes

(d) Reclassement des dettes des actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2019

(en milliers d'euros)	01/01/2019	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2019
Emprunts et instruments de couverture	261 225	44 029	(a)	(26 797)	(b)	(19 377)	(c)	259 080
Dépôts reçus	3 952	1 530		(429)		(2 042)		3 011
Passif de location non courant (IFRS16)		979		-		(127)		852
<b>Total dettes financières – non courant</b>	<b>265 177</b>	<b>46 538</b>		<b>(27 226)</b>		<b>(21 546)</b>		<b>262 943</b>
Emprunts et autres dettes financières	47 963			(47 963)	(b)	21 419		21 419
Passif de location courant (IFRS16)						127		127
<b>Total dettes financières – courant</b>	<b>47 963</b>	<b>-</b>		<b>(47 963)</b>		<b>21 546</b>		<b>21 546</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>	<b>313 139</b>	<b>46 538</b>		<b>(75 189)</b>		<b>-</b>		<b>284 489</b>

#### Echéancier des emprunts et dettes financières au 30 juin 2020 :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	86	- 64 710	- 64 710	-	- 64 624
Emprunts corporate	62	- 153 816	- 113 968	- 39 848	- 153 754
Emprunts hypothécaires	- 11 818	- 81 353	- 63 114	- 18 239	- 93 171
Autres dettes financières	- 3 379	- 5 396	- 4 424	- 972	- 8 776
Dettes financières	- 15 049	- 305 274	- 246 216	- 59 058	- 320 324

#### Covenant clauses au 30 juin 2020 :

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
- Maintien d'un ratio de fonds propres par rapport aux fonds empruntés

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

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

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société.

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

	covenants 30.06.20	
LTV	< 55%	42,2%
DSCR	> 1,2	2,0
ICR	> 2,0	6,1

Au 30 juin 2020 Foncière INEA respecte l'ensemble de ces ratios.  
La crise COVID n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des covenants.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 312 570 milliers d'euros au 30 juin 2020 (274 104 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

### 13. Instruments financiers

30/06/2020					
(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	Evaluation à la JV
<b>Actifs non courants</b>	<b>8 917</b>	<b>8 917</b>			
Créances rattachées aux participations	3 396	3 396	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	5 521	5 521	Niveau 3	Résultat	Oui
<b>Actifs courants</b>	<b>28 675</b>	<b>28 675</b>			
Clients et autres débiteurs	15 936	15 936	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeurs- contrepartie résultat			Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat			Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 739	12 739	Niveau 2		Non
<b>Passifs non courants</b>	<b>306 434</b>				
Dettes financières	305 274	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	101	101	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	1 160	1 160	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
<b>Passifs courants</b>	<b>39 646</b>				
Fournisseurs et autres créditeurs	23 077	23 077	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	286	286	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	15 049	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	212	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
<b>Passifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1 022</b>	(1)	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 318 851 milliers d'euros au 30 juin 2020 contre 280 227 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

(en milliers d'euros)	30/06/2020				Montant notionnel <i>IFRS 7.24A(d)</i>
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période) <i>IFRS 7.24A(c)</i>		
	Actif <i>IFRS 7.24A(a)</i>	Passif <i>IFRS 7.24A(a)</i>			
-					
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>					
Taux d'intérêt					
<i>Instruments fermes</i>	133	-	163	116	128 785
Autres					
<b>Total Couverture de flux de trésorerie</b>	<b>133</b>	<b>-</b>	<b>163</b>	<b>116</b>	<b>128 785</b>

La stratégie de couverture des emprunts du groupe reste inchangée pour le second semestre 2020.  
Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est de 1 milliard d'euros.

### Couverture de flux de trésorerie (CFH) - résultat de la comptabilité de couverture

(en milliers d'euros)	30/06/2020		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	<i>IFRS 7.24C (b)(iii)</i>		<i>IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)</i>
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période	Montant de la part inefficace de la couverture
	<i>IFRS 7.24C (b)(i)</i>	<i>IFRS 7.24C (b)(iv)</i>	<i>IFRS 7.24C (b)(ii)</i>
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>			
Taux d'intérêt	116		1
Change			
Matières premières			
Autres			
<b>Total de la couverture de flux de trésorerie</b>	<b>116</b>		<b>1</b>

### Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	30/06/2020			31/12/2019		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>						
Taux d'intérêt	133	163	128 785	77	296	99 639
<b>Total Instruments dérivés de couverture</b>	<b>133</b>	<b>163</b>	<b>128 785</b>	<b>77</b>	<b>296</b>	<b>99 639</b>

### Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	30/06/2020						31/12/2019	
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré			Total notionnel	Total notionnel
	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans		
<b>Autres instruments</b>								
Autres				32 014	96 770	-	128 784	99 639
<b>Total notionnel des instruments dérivés de couverture</b>	-	-	-	<b>32 014</b>	<b>96 770</b>	<b>-</b>	<b>128 784</b>	<b>99 639</b>

## 14. Engagements hors bilan

### 14.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 30/06/20	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés		
- Hypothèques	183 769	91 084
- Immeubles non livrés		

\* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 91 084 milliers d'euros au 30 juin 2020 (100 814 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

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 assurances perte de loyers ;
- ✓ Cession Dailly Garanties locatives ;
- ✓ Cession Dailly du Contrat de Couverture ;
- ✓ Nantissement du contrat de couverture ;
- ✓ Nantissement du compte d'emprunteur ;
- ✓ Promesse de délégation de loyer ;
- ✓ Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- ✓ Pacte commissoire.
- ✓ Nantissement de comptes à terme.
- ✓ Privilège de prêteur de deniers.

### 14.2 Autres engagements donnés

#### INEA

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 16 juin 2020, d'une promesse de vente portant sur le dernier lot de Meaux pour un montant de 250 milliers d'euros.
- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 23 juin 2020, d'une GAPD pour l'immeuble Grenoble.

#### FLEX

- ✓ Néant

### 14.3 Engagements reçus

- ✓ 20 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2020 sous forme de GAPD liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- ✓ Promesse de vente du dernier lot de Meaux Les Platanes pour un montant de 250 milliers d'euros ;

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

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.

Foncière INEA a comptabilisé la somme de 2 146 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 318 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 8 milliers d'euros à Alpha.

Il a été comptabilisé en charges chez Foncière INEA 36 milliers d'euros au titre de la gestion des immeubles des SCI par Bagan AM et 417 milliers d'euros au titre du solde de la commission de performance 2019 et 2020 due à Bagan AM.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 59 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société Foncière INEA.

## **16. Evènements post clôture**

- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 6 juillet 2020, d'une promesse de vente portant sur l'immeuble de bureaux Lyon Innovalia, pour un montant de 4 900 milliers d'euros.
- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 2 juillet 2020, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux Toulouse Gramont.
- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 8 juillet 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux Lyon Stadium.
- ✓ Signature par Foncière INEA, en date du 28 juillet 2020, d'un emprunt « Green Loan » pour un montant de 105 milliers d'euros.

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

**FONCIERE INEA**

Rapport des commissaires aux  
comptes sur l'information  
financière semestrielle

(Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020)

**PricewaterhouseCoopers Audit**

63 rue de Villiers  
92 208 Neuilly-sur-Seine

**KPMG S.A.**

Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
92 066 Paris la Défense Cedex

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

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

Aux Actionnaires

**FONCIERE INEA**

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc – 92230 Gennevilliers

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière INEA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 28 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. 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.

## II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 28 juillet 2020 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris la Défense

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG S.A.

Mathilde Hauswirth  
*Associée*

Sandie Tzinmann  
*Associée*