



Société anonyme au capital de 40.545.191,32 euros
Siège social : 7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS NANTERRE

DOCUMENT DE REFERENCE



VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 25/04/2008 sous le numéro R.08-033. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié "si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes". Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de FONCIERE INEA à l'adresse de son siège administratif sis 32 bis boulevard de Picpus 75012 Paris ou sur son site internet <http://www.inea-sa.eu> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

NOTE INTRODUCTIVE

Dans le présent document de référence, les termes « **FONCIERE INEA** » ou la « **Société** » désignent la Société FONCIERE INEA (dénommée avant le 21 avril 2006 IRELIA et avant le 23 décembre 2004 SAS P1).

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°420 580 508. Le numéro SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 6820B

La Société a été constituée le 16 octobre 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration. La Société a été transformée en société par actions simplifiée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 octobre 2001, puis de nouveau transformée en société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale du 28 février 2005.

Le siège social de la Société est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS.

Son établissement secondaire situé 32 bis Boulevard de Picpus – 75012 PARIS est inscrit auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris sous le numéro de gestion 06 B 17557.

La Société est une société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de Surveillance, régie notamment par les dispositions du Code de Commerce et du décret n°67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales modifié par le décret 2006-1566 du 11 décembre 2006. La Société est soumise au droit français.

Les actions de la Société ont été admises le 27 novembre 2006 sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext (anciennement dénommé Eurolist d'Euronext Paris SA) -compartiment C –.

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRESENTATION DU GROUPE	5
1.I.	CHIFFRES CLÉS	5
1.II.	PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE.....	6
1.II.1.	Profil	6
1.II.2.	Patrimoine immobilier	7
1.II.3.	Régime SIIC.....	19
1.III.	STRATÉGIE.....	20
1.III.1.	Stratégie et objectifs.....	20
1.III.2.	Stratégie et organisation	22
1.IV.	ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ	24
1.IV.1.	Le marché de l'immobilier d'entreprise.....	24
1.IV.2.	La concurrence.....	34
1.IV.3.	La réglementation	37
2.	RAPPORT FINANCIER.....	42
2.I.	RAPPORT DU DIRECTOIRE AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	42
2.I.1.	Activité et faits marquants.....	42
2.I.2.	Résultat des activités	46
2.I.3.	Gouvernement d'entreprise	50
2.I.4.	Perspectives et gestion des risques.....	59
2.I.5.	FONCIERE INEA et ses actionnaires	72
2.I.6.	Développement durable.....	80
2.I.7.	Annexes au rapport du Directoire.....	80
2.II.	RAPPORT DU DIRECTOIRE AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	94
2.III.	ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.....	100
2.IV.	COMPTES CONSOLIDÉS.....	115
2.IV.1.	Comptes consolidés 2005	115
2.IV.2.	Comptes consolidés 2006	116
2.IV.3.	Comptes consolidés 2007	145
2.V.	COMPTES SOCIAUX.....	173
2.V.1.	Comptes sociaux 2005.....	173
2.V.2.	Comptes sociaux 2006.....	174
2.V.3.	Comptes sociaux 2007.....	190
2.VI.	INFORMATIONS PRO FORMA SI APPLICABLE.....	209
2.VII.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	209
2.VII.1.	Rapport des CAC sur les comptes consolidés 2005 + 2006 + 2007	209
2.VII.2.	Rapport général des CAC sur les comptes annuels 2005 + 2006 + 2007.....	213
2.VIII.	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	217
2.IX.	HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	219
2.X.	NOTE COMPLEMENTAIRE AUX COMPTES CONSOLIDES 2007.....	220
3.	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL.....	221
3.I.	AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE.....	221
3.I.1.	Dénomination sociale.....	221
3.I.2.	Registre du Commerce et des Sociétés	221
3.I.3.	Date de constitution et durée de la Société	221
3.I.4.	Siège social, forme juridique et législation applicable	221
3.I.5.	Objet social	221
3.II.	AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT	222

3.II.1.	<i>Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat</i>	222
3.II.2.	<i>Capital social</i>	224
3.II.3.	<i>Pactes d'actionnaires.....</i>	229
3.III.	AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	230
3.III.1.	<i>Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise</i>	230
3.III.2.	<i>Autres informations sur les membres des organes de direction et surveillance.....</i>	236
3.IV.	AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ORGANISATION DU GROUPE ..	244
3.IV.1.	<i>Organigramme</i>	244
3.IV.2.	<i>Contrats importants.....</i>	245
3.IV.3.	<i>Dépendance à l'égard de brevets ou licences</i>	250
3.IV.4.	<i>Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</i>	250
3.V.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	264
4.	TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 1.	265

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. CHIFFRES CLÉS

Les tableaux figurant ci-dessous présentent les principales données financières de FONCIERE INEA pour les périodes annuelles aux 31 décembre 2005, 2006 et 2007.

L'ensemble des comptes sont établis sur une base consolidée et présentés en normes IFRS. Ces principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 2 «Rapport financier».

Compte de résultat résumé FONCIERE INEA 2007, 2006 et 2005 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	2007	2006	2005
Loyers nets	5 699	1 240	308
Plus-values de cession	2 890	0	0
Total des produits des activités courantes*	8 589	1 240	308
Frais de fonctionnement	-1 994	-764	-234
Dotation aux amortissements	-2 680	-516	-91
Résultat opérationnel	3 915	-40	-17
Résultat avant impôts	4 418	530	-16
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-132	-461	84
Impôt / Exit Tax	-964	405	-1
Résultat net	3 321	474	67

*- Le total des produits des activités courantes est la somme des deux éléments suivants des chiffres clés
- Les loyers nets correspondent aux loyers bruts nets des charges refacturées.
- Les plus value de cession, correspondent aux résultats liés à la cession d'immeubles de placements ou de participations dans des sociétés ayant la même activité que Foncière INEA.

Bilan résumé FONCIERE INEA au 31/12/2007, 31/12/2006, 31/12/2005 (normes IFRS)

<i>En milliers d'euros</i>	2007	2006	2005
Total Actifs Non Courants	156 707	58 086	6 199
Clients et autres débiteurs	6 179	1 727	217
Créances d'impôt sur le résultat	269	633	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 258	57 708	18 887
Actifs non courants destinés à être cédés	0	1 390	0
Total Actifs Courants	17 706	61 458	19 104
Total ACTIF	174 413	119 544	25 303
Capitaux propres	100 834	96 903	22 389
Total passifs non courants	59 864	10 766	1 953
Total passifs courants	13 715	11 875	961
Total Passifs	73 579	22 641	2 914
Total PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	174 413	119 544	25 303

1.II. PROFIL ET ACTIVITÉS DU GROUPE

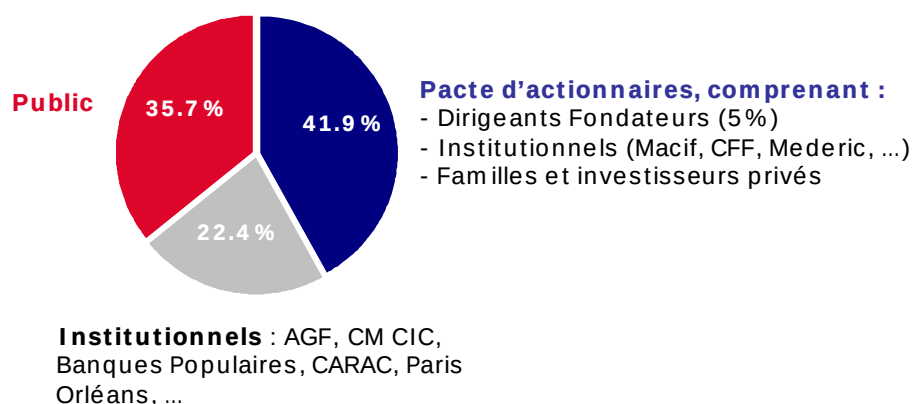
1.II.1. Profil

FONCIERE INEA est une société foncière qui a vocation à investir dans l'immobilier commercial (bureaux, activité, logistique, messagerie) et dont le patrimoine est, à la date d'enregistrement du présent document, constitué principalement d'immeubles de bureaux et de locaux d'activité en Régions (voir ci-après et au paragraphe 1.II.2.1 «Description du patrimoine immobilier »).

FONCIERE INEA a été créée le 16 octobre 1998, a débuté ses activités immobilières à compter de fin 2004 et a procédé à plusieurs augmentations de capital, qui sont mentionnées au paragraphe 2.I.5.1 ci-après.

- Les actions de la Société ont été admises sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA le 27 novembre 2006.
- Dans le cadre de la procédure d'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA, le document de base a été enregistré par l'AMF le 20 octobre 2006 sous le numéro I-06-167.
- La Note d'Opération incluant le résumé du prospectus a été visée par l'AMF le 24 novembre 2006 sous le numéro 06-435.
- Au 31 décembre 2007 et à la suite des opérations sur le capital, le montant des capitaux propres consolidés de FONCIERE INEA atteint 100 833 977 euros.

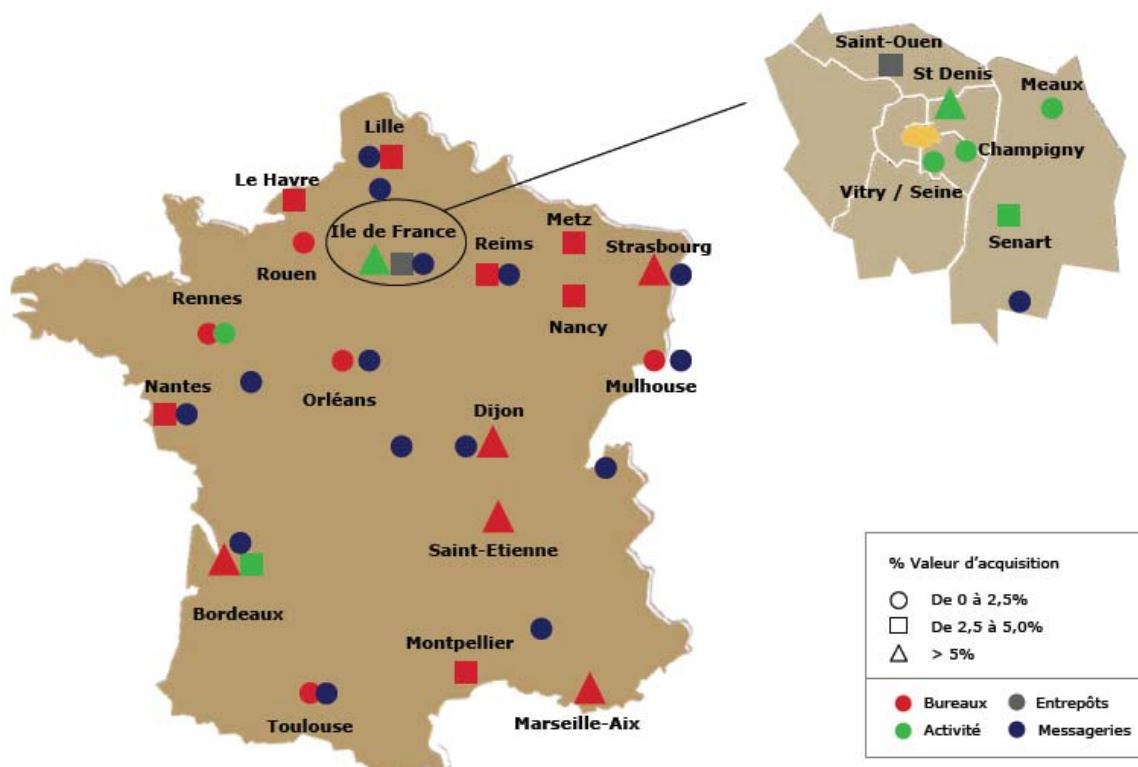
La répartition du capital est la suivante :



1.II.2.Patrimoine immobilier

1.II.2.1. Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2007, le portefeuille de FONCIERE INEA est constitué de 90 actifs neufs ou récents situés à 80% en régions, au sein de 18 métropoles régionales.



Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Il s'agit de bureaux (63% du patrimoine), de locaux d'activité (27%), de plateformes de messagerie (6%) et d'entrepôts (4%).

Au 31 décembre 2007, ce patrimoine représente une surface locative totale de 226.492 m².

Seul 46% du portefeuille (105.760 m²) est déjà livré et comptabilisé au bilan de FONCIERE INEA ou d'une de ses filiales, les 54% restants (120.732 m²) correspondant à des promesses ou VEFA signées.

Le loyer moyen s'établit à 108 €/m², mais la différenciation est marquée selon la typologie des actifs. Ainsi, le loyer moyen est de :

- 131 €/m² pour les bureaux,
- 99 €/m² les locaux d'activités,
- 67 €/m² pour les plateformes de messagerie,
- et 51 €/m² pour les entrepôts.

Enfin le rendement global du patrimoine ressort à 8,05%.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

FONCIERE INEA possède 32 immeubles de bureaux, 12 plateformes de messageries et 6 entrepôts / immeubles d'activité répartis comme suit :

	Nbre Bat	Usage	Surface (m ²)	Valeur locative annuelle	Loyer €/m ²	Prix acquisition (€ HT)	Rdt
Strasbourg - Schiltigheim	3	Bureaux	7 326	956 976	131		
Montpellier - Perols	2	Bureaux	6 219	802 251	129		
Orléans - Semdo Droits de l'Homme	1	Bureaux	3 093	309 970	100		
Mont Saint Aignan - Soho	1	Bureaux	2 074	273 406	132		
Saint Herblain - Exapole I	1	Bureaux	1 322	158 750	120		
Rennes cap Nord	1	Bureaux	2 967	346 139	117		
Pessac - L. de Vinci	3	Bureaux	7 105	842 000	119		
Mérignac - Parc Ariane	4	Bureaux	6 024	692 760	115		
Nantes - Prisme	1	Bureaux	2 990	504 233	120		
Villiers - Brabois	3	Bureaux	3 441	430 000	125		
Toulouse Bruguières - Adamantis	2	Bureaux	2 637	316 440	120		
Champigny Parc des Nations	3	Activité	5 308	852 045	161		
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	600	64 000	114		
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	1 208	176 182	146		
Marseille - Les Baronnie	5	Bureaux	9 017	1 175 460	130		
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1 010	114 540	113		
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Activité	3 290	295 648	90		
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	1 630	225 147	138		
SPB Le Havre	1	Bureaux	4 995	789 300	158		
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	14 572	757 744	52		
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	5 856	281 088	48		
Portfeuille SERNAM 2006/07	12	Messageries	13 076	872 828	67		
TOTAL EXISTANT	50		105 760	11 236 907	106	138 526 165	8,11%

❖ **Schiltigheim : siège de STEELCASE International**



Le siège de la société STEELCASE International a été livré en mai 2006. L'ensemble immobilier situé à Schiltigheim (67300), dans « l'Espace Européen de l'Entreprise », se compose de 3 bâtiments à usage exclusif de bureaux pour une surface totale de 7.326 m². Les bâtiments B1 & B2-B3 s'élèvent respectivement sur un (R+1) et trois (R+3) étages et comprennent 250 places de parking.

❖ Espace Concorde (Montpellier)



L'ensemble « Espace Concorde », situé dans la ZAC de l'aéroport à Pérols (Hérault), se compose de deux immeubles de bureaux neufs en R+2 livrés respectivement en juillet 2006 et février 2007. La surface utile de l'ensemble (6.219 m²) est partiellement occupée par 10 locataires.

❖ Immeuble Champ Chardon (Orléans)

Le projet se compose d'un immeuble de bureaux récent d'une SHON de 3.093 m² entièrement loué via un bail ferme de 9 ans (échéance 31 octobre 2009) à la société TELEPERFORMANCE et d'un immeuble de bureaux à construire sur la parcelle de terrain non édifiée (R + 2) avec façade sur l'avenue des Droits de l'Homme, offrant une surface utile d'environ 2.742m² et 109 parkings. FONCIERE INEA a acquis cet ensemble auprès de la « Société d'économie mixte pour le développement orléanais » (S.E.M.D.O.) le 1^{er} juin 2006, et a confié la réalisation de la construction (contrat de promotion immobilière – CPI) à SOGEPROM, filiale de promotion de la Société Générale.

❖ Saint Herblain « Exapole »



L'acquisition, réalisée en novembre 2006, a porté sur le bâtiment E d'un ensemble immobilier composé de six bâtiments indépendants et identiques situés à Saint Herblain, en périphérie immédiate de Nantes. Le bâtiment R+2, d'une surface utile de 1.322 m², est pratiquement entièrement loué aux sociétés ALTEN et COVED (groupe SAUR).

❖ Rennes « Cap Nord »



Situé à proximité du centre-ville de Rennes, l'immeuble R+4 d'une surface de 2.967 m² a été livré en janvier 2007. Il est partiellement loué à quatre entreprises (Streamezzo, Serba, Nemetschek et Caps Enterprise).

❖ Portefeuille « Lazard Régions »

FONCIERE INEA a acquis en 2006 auprès du Groupe Lazard un portefeuille d'immeubles de bureaux à construire (VEFA) sur 5 sites pour une surface locative totale de 27.686m². La livraison des immeubles a été étalée sur 2006 et 2007.

Les 5 sites comprennent 16 immeubles, tous situés en Régions :

Emplacement	Surface locative (m ²)	Nbre de parkings	Nbre de bâtiments	Date de livraison
Rouen	2 074	83	1	sept-06
Nancy	3 441	120	3	mars-07
Pessac	7 105	286	3	janv-07
Marseille	9 042	265	5	mars-07
Mérignac	6 024	241	4	juin-07
Total	27 686	995	16	

❖ Immeuble Soho (Rouen)



Situé à Mont-Saint-Aignan (76), l'ensemble immobilier SOHO se compose d'un bâtiment R+2 de 2.074 m² à usage de bureaux, ainsi que de 83 parkings.

Livré en septembre 2006, l'immeuble est entièrement occupé par cinq locataires.

❖ Immeuble Nancy Brabois



Situé dans le Technopôle « Nancy-Brabois », l'ensemble immobilier se compose de 3 bâtiments R+1 à usage de bureaux, d'une surface utile totale de 3.441 m², et a été livré en mars 2007. Les premiers locataires sont LVM investissement pour la totalité du bâtiment C et AGF pour une partie du bâtiment A.

❖ Parc Léonard de Vinci (Bordeaux Pessac)



Situé dans la commune de Pessac (Gironde), au sud-ouest de l'agglomération de Bordeaux, cet ensemble immobilier est composé de 3 bâtiments R+2 à usage de bureaux. D'une surface totale de 7.105 m², l'ensemble est entièrement loué via des baux longs de six ans fermes.

❖ Marseille Les Baronnie



L'ensemble immobilier « Les Baronnie » est situé à Marseille, dans la technopole de Château Gombert. Il se compose de cinq bâtiments à usage de bureaux d'une superficie totale de 9.042 m² et partiellement loués.

❖ **Immeubles Parc Ariane (Bordeaux Mérignac)**



Situé dans la périphérie ouest de Bordeaux, à Mérignac (Gironde), l'ensemble Mérignac Parc Ariane se compose de 4 immeubles R+1 d'une surface utile totale de 6.024 m². Livré en mars 2007, l'ensemble est entièrement loué à la société COFINOGA via des baux fermes de six ans.

❖ **Immeuble Le Prisme (Nantes)**



FONCIERE INEA a signé le 29 juin 2006 une promesse de vente avec la SCI Crucy Fouré portant sur un immeuble en construction composé d'un rez-de-chaussée et 4 étages (R + 4) pour une surface locative totale de 2.990 m².

Le rez-de-chaussée accueille 580m² de surface commerciale, le reste étant dédié aux bureaux. Livré en mars 2007, l'immeuble est entièrement occupé par 3 locataires, dont le principal (81%) est le GIE Ernst & Young.

❖ **Bruguières « Adamantis »**



L'ensemble immobilier, composé de deux bâtiments R+1 à usage de bureaux, se situe à Bruguières, à 15km de Toulouse. Livrés en mai 2007, les deux bâtiments ont une surface utile de 1.319 m² chacun et sont partiellement loués.

❖ **Champigny – « Parc des Nations »**



Trois bâtiments à usage de locaux d'activités ont été acquis sur la commune de Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne), dans la ZAC des Nations. L'ensemble, d'une surface utile de 5.308 m², est entièrement loué à divers locataires.

❖ **Mérignac « Le Châtelier »**



Deuxième acquisition de FONCIERE INEA à Mérignac (Gironde), cet immeuble en RDC de 600 m² est entièrement loué à la société Sika via un bail de six ans ferme.

❖ **Entzheim – « Santos Dumont »**



Situé à Entzheim, dans la Communauté Urbaine de Strasbourg, ce bâtiment R+1 à usage de bureaux a été livré en juin 2007. La totalité de la surface utile (1.209 m²) est occupée par la société INTERLOGICIEL via un bail de six ans ferme.

❖ **Villiers-les-Nancy, « Jardins Brabois »**



Situé dans le Technopôle « Nancy-Brabois », l'immeuble R+1, d'une surface utile de 1.010 m², a été livré en septembre 2007. Il est entièrement loué à la société VINCI ENERGIES EST via un bail ferme de six ans.

❖ **Wittelsheim**



Situé sur la commune de Wittelsheim près de Mulhouse, ce bâtiment de 3.290 m² a été acquis par cession de crédit bail immobilier en octobre 2007. Il est entièrement loué à la société CHRONOPOST pour un usage d'activité et de stockage, via un bail ferme de six ans.

❖ **Maxéville**



Situé sur la commune de Maxéville près de Nancy, au sein du parc d'activités Saint Jacques II, cet ensemble immobilier se compose de deux bâtiments R+1 communicants, à usage de bureaux, d'une surface globale de 1.630 m². Acquis par cession de crédit-bail immobilier, l'ensemble est entièrement loué à la société BNP PARIBAS via un bail ferme de six ans.

❖ **Le Havre – « Le Vauban »**



L'immeuble R+4 « Le Vauban », à usage exclusif de bureaux, se situe à l'entrée de la ville du Havre, à proximité immédiate de la gare SNCF et de la gare routière. L'acquisition s'est faite en décembre 2007 par cession d'un contrat de crédit bail immobilier à la société SPB, qui est aujourd'hui l'unique locataire pour la totalité des 4.995 m², via un bail de six ans fermes.

❖ **Saint Ouen l'Aumône I et IV**



FONCIERE INEA a acquis en décembre 2007 deux entrepôts sur la commune de Saint Ouen l'Aumône dans le Val d'Oise. L'entrepôt I, situé dans la « ZAC des Béthunes », a une surface utile de 5.856 m². L'entrepôt IV, situé dans la ZA « Vert Galant Sud », a une surface utile de 14.572 m² et a été acquis par cession d'un crédit bail immobilier. Les deux entrepôts sont entièrement loués à la société STACI via un bail ferme de six ans.

❖ **Plateformes de messagerie SERNAM XPRESS (Participation de 22% dans SAS Messageries Développement)**



La FONCIERE INEA possède une participation de 22% dans la société Messageries Développement dont l'objet est la construction d'une vingtaine de plateformes de messageries pour SERNAM XPRESS sur une période de 3 ans. La société SERNAM XPRESS contracte systématiquement un bail ferme de 9 ans pour chacune des unités à construire. Au 31 décembre 2007, 12 baux ont été signés avec SERNAM-XPRESS.

Sites	Superficie (m²)	Prise d'effet des baux
Reims Messagerie - 51	3 503	1-oct.-05
Amiens - Longueau - 80	3 008	16-déc.-05
Strasbourg - Neuhof - 67	3 505	22-déc.-05
Reims Entrepôt – 51	6 410	9-mai-06
Toulouse - Castelnau d'Estrefonds - 31	5 500	1-oct.-06
Tours - Parçay Meslay - 37	5 198	12-avr.-07
Oyonnax - 01	2 009	13-avr.-07
Gevrey Messagerie - 21	4 193	8-juin-07
Gevrey Entrepôt – 21	1 677	8-juin-07
Bordeaux - Bègles - 33	5 491	22-juin-07
Valenton – 94	17 643	14-sept.-07
Trangé - 72	1 299	11-déc.-07
Total	59 436	

ii. Immeubles à livrer

Le patrimoine de FONCIERE INEA pour lequel des accords de promesse d'achat ou des VEFA ont été signés depuis l'origine jusqu'au 31 décembre 2007 se compose des ensembles suivants :

	Nbre Bat	Usage	Surface (m²)	Valeur locative annuelle	Loyer €/m²	Prix acquisition (€ HT)	Rdt
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	3 013	478 000	159		
Orléans - Sogeprom	1	Bureaux	2 742	385 325	141		
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	1 322	162 060	123		
Rennes ZAC Val d'Orson	1	Activité	3 838	268 400	70		
Meaux Parc des Platanes	1	Activité	3 200	300 000	94		
Vitry ZAC Bel Air	1	Activité	4 596	773 880	168		
Mérignac ESG	1	Activité	1 339	236 528	177		
Dijon ZAC Valmy	3	Bureaux	7 167	1 081 491	151		
Lille - Château Blanc	2	Bureaux	2 542	378 357	149		
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	4 999	625 000	125		
Reims - Euréka	3	Bureaux	6 255	788 130	126		
Lille - Eurasanté	4	Bureaux	5 588	673 796	121		
Saint Etienne / COGEDIM	1	Bureaux	13 654	1 944 473	142		
Crèches LPCR	3	Activité	3 000	450 000	150		
Portefeuille SERNAM 2008	3	Messageries	2 327	129 781	57		
Portefeuille SERNAM 2009 et +	9	Messageries	7 966	534 920	67		
Innovespace St Jean d'Ilac	1	Activité	14 384	900 355	63		
Innovespace Sénart	1	Activité	16 344	1 270 560	78		
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	16 456	1 786 945	109		
TOTAL A LIVRER	40		120 732	13 167 999	109	164 823 524	8,00%

Plusieurs acquisitions viennent concrétiser des partenariats conclus en 2007 :

- Les crèches, avec la société LES PETITS CHAPERONS ROUGES, leader de la crèche d'entreprise en France ;



- Les parcs d'activités INNOVESPACES, relevant du partenariat conclu avec le promoteur ALSEI ;



La première opération qui sera livrée en 2008 est l'immeuble R+2 de 3.013 m² situé à Aix-en-Provence, futur siège de THEOLIA.



Le futur immeuble de Saint-Etienne, situé à l'entrée de la ville à Châteaureux, est attendu pour l'été 2009. D'une surface utile de 13.654 m², il est déjà pré-loué à 50%.



1.II.2.2. Description de la situation locative

Les loyers facturés sur l'exercice 2007 s'élèvent à 8.425 K€. Ce montant tient compte des revenus locatifs de la SAS Messageries Développement (SERNAM) au prorata du pourcentage de détention de la Société (22%). Dans les comptes consolidés, la Société SAS Messageries Développement est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

Sociétés	% détention par INEA	Nombre de locataires	Loyers facturés (k€ - charges incluses)	%
Foncière INEA	-	50	5 680	67%
SCI PA	99,9%	1	1 153	14%
SCI Alpha Marbeuf	100%	30	416	5%
SAS Messageries Développement	22%	1	1 176	14%
Total		82	8 425	100%

Principaux locataires

Aucun locataire ne représente plus de 5% des recettes locatives annualisées.

Au 31 décembre 2007, les principaux locataires sont STEELCASE INTERNATIONAL, SERNAM XPRESS, ATOS ORIGIN, COFINOGA, STACI, SPB, BNP PARIBAS, CHRONOPOST, ERNST&YOUNG, TELEPERFORMANCE, CAP GEMINI, THEOLIA, LOCAPOSTE VINCI, THYSSENKRUPP ou encore le TRESOR PUBLIC.

Cette faible dépendance de la Société envers ces locataires devrait encore se réduire sensiblement au cours de l'année 2008, compte tenu de la montée en puissance des engagements qui entraînera un accroissement de la dispersion locative.

Structure des baux et loyers

FONCIERE INEA refacture la 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. Les impôts et les taxes, notamment l'impôt foncier, sont majoritairement remboursés par les locataires à FONCIERE INEA.

Pour l'ensemble de ses immeubles, les charges récupérables que FONCIERE INEA refacture à ses locataires sont :

- l'ensemble des charges de toutes natures afférentes directement ou indirectement aux locaux loués y compris celles afférentes aux parties communes,
- tous impôts, taxes contributions ou autres afférents aux locaux loués quel qu'en soit le débiteur légal et notamment l'impôt foncier,
- les primes d'assurance étant précisé que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil sont exclues desdites charges récupérables.

De même, les honoraires de gestion sont refacturées par FONCIERE INEA.

Le paiement des loyers et l'exécution par le preneur de ses obligations au titre des baux sont garantis soit par des dépôts de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer, soit par cautionnement bancaire pour un montant équivalent.

Investissements

Il est rappelé qu'au cours de l'année 2007, aucune somme au titre des travaux n'a été facturée aux locataires dans le cadre de l'application de conventions locatives. Aucun autre gros travail d'entretien n'a été réalisé et pris en charge directement par les locataires conformément aux stipulations de leurs baux. Enfin, au titre des travaux d'investissement non récupérables, rien n'a été réalisé et FONCIERE INEA n'a supporté aucune charge en 2007.

Il est à préciser que l'ensemble des immeubles étant neufs ou très récents, ils bénéficient d'une garantie décennale, à l'exception de deux d'entre eux.

Durée des baux

La totalité des contrats de bail consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux. Leur durée est de 9 ans. Si le bailleur est tenu par la durée minimale de 9 ans fixée au contrat de bail, le preneur dispose en revanche, d'une faculté de résiliation à l'issue de chaque période triennale sous réserve de donner congé au moins six mois avant la fin de la période en cours et ce sauf stipulation contractuelle, dérogatoire.

Il est précisé que plus de 75% des baux signés sont d'une durée ferme d'au moins 6 ans.

Faculté de renégociation des loyers

En règle générale, et notwithstanding des mécanismes d'augmentation légale du loyer indexé en fonction de la variation de l'indice INSEE ICC, les loyers déterminés lors de la conclusion du contrat de bail ne peuvent faire l'objet de réévaluation pendant la durée initiale de celui-ci. Dans la limite des possibilités offertes par le cadre réglementaire des baux commerciaux, FONCIERE INEA pourra procéder à la réévaluation des loyers lors du renouvellement des contrats de bail.

Pour l'ensemble des contrats de bail, le loyer de base est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC publié par l'INSEE permettant une revalorisation annuelle du montant du loyer.

Les contrats de bail prévoient une indexation au 1^{er} janvier de chaque année ou à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice ICC entre la dernière indexation et l'indice connu soit au 1^{er} janvier soit à la date anniversaire du contrat de bail.

1.II.3.Régime SIIC

Dans la conduite de son activité, FONCIERE INEA est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes au statut de SIIC puisqu'elle a opté pour ce régime (option effectuée le 14 février 2007 avec effet au 1^{er} janvier 2007), les règles de droit commun notamment relatives à l'attribution de permis de construire ainsi que de nombreuses autres réglementations régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Régime fiscal applicable à la Société

Sous réserve du statut particulier de SIIC plus amplement décrit au paragraphe 2.IV.3, FONCIERE INEA est pour ses autres activités une société soumise aux dispositions de l'impôt sur les sociétés dans des conditions de droit commun.

1.II.3.1. Statut de SIIC

Le régime fiscal des SIIC est décrit dans la note annexe n°6.2 aux états financiers consolidés 2007 qui figurent sous le paragraphe 2.IV.3 ci-après.

1.II.3.2. Détermination des résultats

Le mode de détermination des résultats est décrit dans la note annexe n°6.2 aux états financiers consolidés 2007 qui figurent sous le paragraphe 2.IV.3 ci-après.

1.II.3.3. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Les risques liés aux contraintes du régime fiscal des SIIC sont décrits au paragraphe 2.I.4.3.2. ci-après.

1.II.3.4. Risques liés à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.I.4.3.2 ci-après.

1.II.3.5. Risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA.

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.I.4.3.2 ci-après.

1.III. STRATÉGIE

1.III.1. Stratégie et objectifs

FONCIERE INEA dispose d'atouts importants :

- créée de la volonté de trois personnes ayant travaillé ensemble pendant de nombreuses années dans le secteur immobilier, elle bénéficie d'une approche très entrepreneuriale ;
- caractérisée par le fait que ses fondateurs sont aussi des actionnaires de référence et gèrent au quotidien sa destinée, elle jouit d'une stratégie claire orientée vers l'immobilier tertiaire et ayant pour objectif le rendement et la liquidité de son patrimoine ;
- comme elle l'a démontré au cours des trois dernières années, elle a la capacité de développer en permanence de nouveaux projets.

FONCIERE INEA bénéficie en outre d'un actionnariat d'origine de qualité, diversifié, qui a toujours adhéré à la stratégie du management, en l'accompagnant dans ses levées de fonds, et d'une organisation opérationnelle souple et réactive eu égard aux opérations d'investissements.

Stratégie et objectifs de FONCIERE INEA

Dès sa création, FONCIERE INEA a défini des objectifs précis, réitérés lors de son introduction en bourse.

1. FONCIERE INEA visait une introduction en bourse à fin 2006 pour pouvoir opter pour le statut SIIC en 2007.

La Société a fait admettre les actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA le 27 novembre 2006. Au terme du placement des actions FONCIERE INEA qui s'est achevé le 6 décembre 2006, la tranche réservée particuliers dans le cadre de l'Offre à prix ouvert a été sursouscrite 1,8 fois et la tranche réservée aux investisseurs institutionnels dans le cadre du Placement global a été sursouscrite 1,9 fois hors tranche réservée aux actionnaires historiques.

L'Introduction en Bourse a donc rencontré un succès réel et a permis à la Société de poursuivre sa croissance en France tout en renforçant sa notoriété.

A l'issue de l'admission de ses actions sur le marché Eurolist, FONCIERE INEA a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts – cette option a été effectuée le 14 février 2007.

2. FONCIERE INEA visait un portefeuille de 300 millions d'euros à fin 2007.

Cet objectif a été atteint. FONCIERE INEA et son équipe dirigeante affichent désormais la volonté d'acquérir et de gérer dans l'immobilier tertiaire un portefeuille d'actifs rentables, et liquides au regard de leur taille et de leur localisation, pour atteindre une taille cible de l'ordre de 500 millions d'euros à fin 2009, soit 100 millions par an après opérations d'arbitrage éventuelles.

Sur les deux dernières années, FONCIERE INEA a procédé à des acquisitions ciblées d'immeubles neufs en région dont les perspectives de commercialisation et donc de rentabilité sont en ligne avec ses objectifs de rendement interne.

Comme elle l'a fait au cours de ces années passées, FONCIERE INEA s'entoure d'acteurs reconnus du secteur immobilier comme les cabinets Atis Real, CBRE, ... dans le cadre d'acquisitions d'immeubles tertiaires en régions. Sur la base de son expertise, ainsi que des études de cabinets indépendants (flux migratoires vers les régions, développement du TGV), FONCIERE INEA contracte avec des acteurs spécialisés de la promotion immobilière commerciale.

Ces immeubles, dont la valeur unitaire varie entre 2,5 et 20,0 millions d'euros, doivent être en mesure d'offrir aux futurs locataires des prestations de qualité (qualité de la construction, climatisation, accès rapides, ...) tout en assurant au propriétaire un rendement moyen d'environ 8%.

La taille des actifs recherchés par FONCIERE INEA permet d'assurer la liquidité de son patrimoine. En effet, cette taille d'actif intéresse autant des investisseurs locaux à la recherche d'une diversification de leur patrimoine financier que des investisseurs institutionnels qui cherchent à augmenter leur patrimoine foncier en acquérant des ensembles d'actifs de taille moyenne. Cette stratégie vise à tenir compte des cycles qui affectent les différents types de produits immobiliers.

La répartition du portefeuille tant géographique que par type de biens dépendra des opportunités d'acquisition et de développement et de leur adéquation avec la stratégie et les objectifs de rendement de la foncière. Cette dernière arbitrera donc son patrimoine dans le cadre réglementaire SIIC, en fonction des opportunités. Très présente en régions, FONCIERE INEA pourrait donc à moyen ou long terme saisir des opportunités d'investissement sur l'ensemble du territoire national.

A ce jour, FONCIERE INEA procède seule à ses acquisitions, et seulement par exception avec d'autres acteurs du marché, sans obligatoirement avoir le contrôle de la Société détentrice des actifs mais toujours dans le cadre de pactes d'actionnaires afin de maintenir la liquidité de ses participations.

FONCIERE INEA se réserve aussi la possibilité d'investir dans des actifs à rénover ou à restructurer si ces derniers peuvent offrir la rentabilité cible visée.

3. Acquéreur essentiellement des bâtiments neufs en VEFA (vente en état futur d'achèvement), FONCIERE INEA doit anticiper dès leur « production » en :

- négociant des garanties locatives (ou mécanismes équivalents) ;
- s'assurant que la typologie des actifs permettra une commercialisation rapide ;
- imposant des critères de qualité et de solvabilité pour les locataires futurs en adéquation avec les marchés immobiliers considérés ;

Cette stratégie vise notamment à permettre à la Société de limiter très significativement les risques financiers liés à la période de commercialisation de l'immeuble en faisant supporter une large partie de ce risque au promoteur. Par ailleurs, elle peut aussi garantir à ses locataires une qualité de la construction sachant que celle-ci est assurée par le promoteur (garantie décennale sur la qualité de la construction, ...).

La Société a systématiquement recours à des crédits bancaires, maintenant un ratio LTV moyen entre 60 et 70% (voire à des opérations de crédit bail immobilier). FONCIERE INEA veille toujours à se couvrir contre le risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt par la mise en place d'instruments de couverture adaptés.

Pour renforcer ses fonds propres et financer ses acquisitions, la Société a réalisé depuis sa création plusieurs augmentations de capital grâce à des placements privés auprès de personnes physiques, de holdings familiaux et d'investisseurs institutionnels. La Société a fait un premier appel public à l'épargne en décembre 2006, lors de son introduction en bourse.

1.III.2. Stratégie et organisation

1.III.2.1. Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Société s'appuie sur les compétences du Directoire et du Conseil de Surveillance ainsi que sur des prestataires de qualité à qui FONCIERE INEA confie la mise en œuvre de certaines missions sous sa supervision.

Organisation interne

La gouvernance de FONCIERE INEA est conforme aux meilleures pratiques du marché. Le Conseil de Surveillance exerce un contrôle permanent de la gestion de la société et nomme les membres du Comité d'Audit.

Ce Comité d'Audit composé de 5 membres maximum a été institué lors de l'introduction en bourse de la Société. Les membres sont choisis par le Conseil de Surveillance en son sein en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable. Ils sont élus pour une durée d'un an renouvelable.

La mission du Comité d'Audit ainsi que sa composition sont spécifiées au paragraphe 2.1.3.4.2 ci-après ainsi que dans le rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne, objet du paragraphe 2.1.7.7 ci-après.

Le Directoire, composé au maximum de 5 membres personnes physiques, administre et dirige la société. Il est actuellement composé de 2 membres. Il se réunit une fois tous les trois mois et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les décisions du Directoire sont prises de manière collégiale. Les réunions du Directoire font l'objet d'un procès-verbal. Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Les décisions d'effectuer un investissement sont prises collégialement par le Directoire. Les documents juridiques matérialisant ces décisions sont signés par les personnes habilitées (Président du Directoire, Directeur Général). Le suivi de chaque dossier, qu'il concerne la réalisation d'un nouvel investissement ou le suivi d'un investissement réalisé, est soumis à l'avis consultatif d'un Comité d'Investissement créé par le Directoire.

Le Comité d'Investissement se compose de 12 membres maximum désignés par le Directoire, en raison de leur compétence pour une durée d'un an renouvelable.

La mission du Comité d'Investissement ainsi que sa composition sont spécifiées au paragraphe 2.1.3.4.1 ci-après ainsi que dans le rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne, objet du paragraphe 2.1.7.7. ci-après.

Contrat de prestations de services avec la société GEST

FONCIERE INEA est dirigée par trois personnes possédant une grande expérience dans l'immobilier d'entreprise. Ce modèle d'organisation très léger lui octroie une grande flexibilité et lui permet d'être très réactive face à de nouvelles propositions d'investissement.

Ces trois personnes ne sont pas salariés de FONCIERE INEA - la Société FONCIERE INEA n'employant aucun personnel- La Société a donc recours à un prestataire, la Société GEST, pour l'assister dans la gestion de son activité d'asset management et de gestion administrative.

Créée en novembre 2004, GEST est contrôlée par Philippe ROSIO, Arline GAUJAL-KEMPLER et Alain JULIARD, respectivement président du Directoire, directeur général et président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA.

En date du 1er février 2005, GEST a conclu avec FONCIERE INEA un contrat de management et de gestion administrative permettant d'externaliser sur GEST l'ensemble des missions de management et de gestion administrative. .

Les principaux termes de ce contrat sont décrits au paragraphe 3.IV.2 « Contrats importants ».

Afin d'accompagner le développement de FONCIERE INEA, l'équipe de GEST a été progressivement renforcée.

Prestataires

Conformément à la stratégie poursuivie par la Société pour ses actifs, FONCIERE INEA a confié un certain nombre de missions, notamment des missions dites de « property management » (gestion technique et administrative des immeubles) à un prestataire de services externe, PGA.

A cet effet, PGA accomplit notamment (i) les missions administratives telles que la gestion des baux, l'établissement de budgets prévisionnels et annuels, la souscription et le suivi des polices d'assurances, (ii) les missions financières, (iii) les missions techniques et (iv) le suivi des contentieux.

1.III.2.2. Stratégie

Les décisions stratégiques de la Société ainsi que les orientations de l'activité sont arrêtées par le Directoire, sous réserve des prérogatives attribuées au Conseil de Surveillance qui veille à leur mise en œuvre. Le Conseil de Surveillance s'appuie sur les compétences, l'expérience et la disponibilité de ses membres.

1.IV. ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ

1.IV.1. Le marché de l'immobilier d'entreprise

1.IV.1.1. L'année 2007 a connu des volumes record

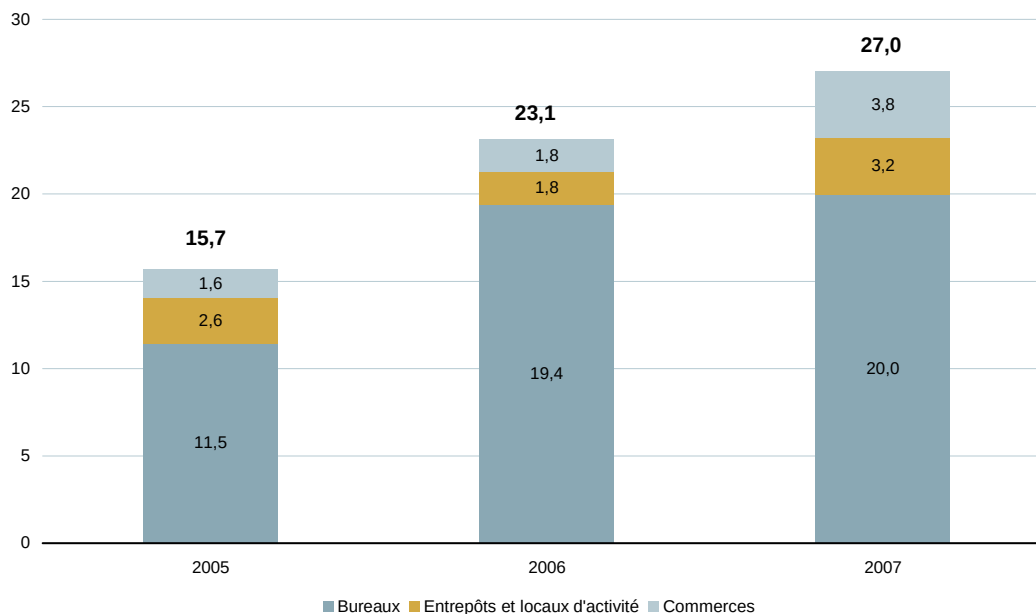
L'année 2007 aura été marquée par de nombreux rebondissements : le retournement des marchés financiers, l'envolée des cours des matières premières et le ralentissement du marché immobilier résidentiel. Toutefois avec 27 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, l'année 2007 s'est achevée sur un nouveau record, en progression de +17% par rapport à 2006.

Le nombre de transactions a augmenté de manière significative, ainsi que les opérations de plus de 100 millions d'euros qui sont passées de 55 à 61 entre 2006 et 2007.

Les incertitudes financières n'ont pas eu d'impact important sur les volumes investis fin 2007. 5,4 milliards d'euros ont ainsi été comptabilisés sur les 3 derniers mois de l'année, contre 4,7 milliards d'euros au 4ème trimestre 2006. Globalement, au 4ème trimestre 2007, le marché est resté bien orienté.

- **Une diversification des produits**

Evolution de la répartition des investissements 2005-2007 par destination



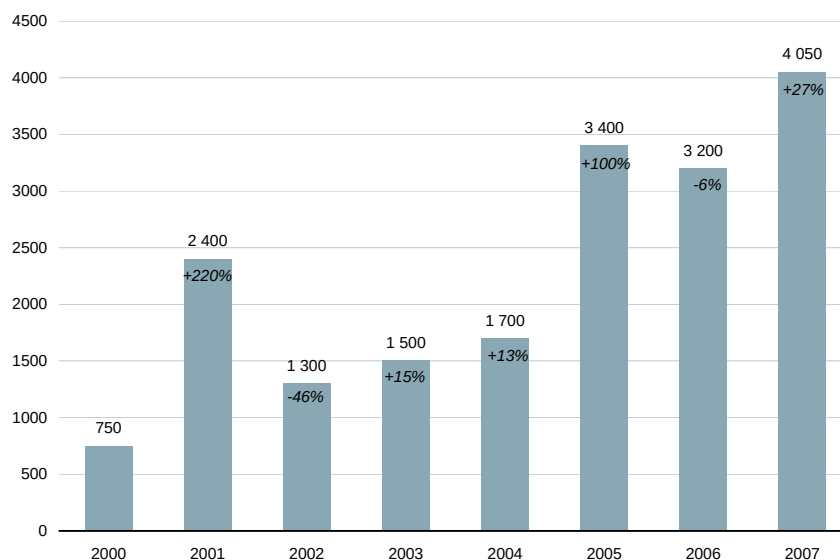
Source : CBRE

Les commerces ont connu la plus forte hausse de l'année, puisqu'ils sont passés de 8% des engagements en 2006 à 14% en 2007. La signature de plusieurs opérations de plus de 100 millions d'euros a fortement dynamisé cette typologie d'actifs. Les bureaux demeurent en tête avec 74% des engagements en 2007. Néanmoins, leur part a diminué puisqu'elle représentait 84% des engagements en 2006. Cet actif constitue toujours un gage de sécurité pour les investisseurs puisque la majorité des transactions a porté sur des bureaux loués, situés dans les quartiers d'affaires ou en 1ère couronne parisienne. Enfin, la part des entrepôts et locaux d'activité est passé de 8% en 2006 à 12% en 2007, évolution qui concerne essentiellement les surfaces logistiques (représentant à elles seules 8% des engagements totaux).

- **Une diversification géographique**

La répartition géographique des engagements reste stable : Paris et l'Ouest parisien (La Défense et le Croissant Ouest) concentrent 63% des engagements. Après un ralentissement en 2006, les engagements en régions continuent de progresser (+27% par rapport en 2006). Depuis 2000, les investissements hors Ile de France ont ainsi été multipliés par 4,5.

Evolution des engagements en Régions (en millions d'euros)



Source : CBRE – 1^{er} et 4^{ème} trimestres 2007

- **L'évolution de la structure des ventes**

2007 se caractérise surtout par une montée en puissance des ventes des utilisateurs qui passent de 9% en 2006 à 19% en 2007 (5 milliards d'euros). Le régime SIIC 4 semble donc avoir joué pleinement son rôle.

Si les arbitrages des investisseurs demeurent largement majoritaires sur le marché, leur part diminue toutefois de manière significative, passant de 74% en 2006 à 60% en 2007. Le fort taux de rotation des actifs entre investisseurs au cours des années précédentes explique en partie cette baisse : les investisseurs ayant déjà arbitré une partie de leur patrimoine ont ainsi réduit le nombre de mises en vente.

Les ventes des promoteurs continuent de progresser et représentent 21% des engagements. Elles vont de paire avec la hausse des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) qui représentent 17% des investissements.

- **Une contraction des taux de rendement à l'acquisition**

Entre 2005 et 2007, les taux de rendement « prime » (c'est-à-dire les taux de rendements pour les meilleurs actifs en terme de localisation, de construction...) ont nettement baissé, passant de :

7,50% à 6% pour les entrepôts

5,75% à 4% pour les centres commerciaux

5,30% à 4% pour les bureaux dans le QCA parisien.

L'année 2007 confirme donc la tendance des deux dernières années. Les taux de rendement continuent de diminuer sur un marché sous-offreur. Les capitaux à investir restent très importants et les investisseurs poursuivent leur stratégie de diversification. Cependant, la pérennité de la croissance des valeurs locatives est aujourd'hui la variable déterminante dans les décisions d'investissement.

Taux de rendement « prime » en France

	janv-07	janv-08
Bureaux Paris Centre Ouest	4,00%	4,00%
Bureaux Paris Sud	4,60%	4,50%
Bureaux Paris Nord Est	6,00%	5,50%
Bureaux La Défense	4,60%	4,75%
Bureaux Croissant Ouest	5,00%	4,60%
Bureaux 1ère Couronne	5,00%	5,25%
Bureaux 2ème Couronne	5,50%	5,25%
Bureaux Province	6,00%	5,10%
Entrepôts Classe A France	6,00%	6,00%
Locaux d'activités France	7,25%	7,00%
Parc d'activités France	7,00%	6,75%
Magasins France	4,25%	4,00%
Centres commerciaux France	4,50%	4,00%
Retail park France	5,00%	5,00%

Source : CBRE – 4^{ème} trimestre 2007

Malgré les récentes corrections sur les marchés financiers liés à la crise des « subprime » aux Etats-Unis, le marché de l'investissement immobilier n'a pas ralenti au cours de l'été. Toutefois, une pause dans les prises de décision, liée aux nécessaires repositionnements des stratégies, a été observée en août et en septembre. Sur le 4ème trimestre 2007, les taux de rendement ont enregistré une hausse de 10 à 40 points de base pour les meilleurs actifs, le taux des bureaux « prime » de Paris Centre Ouest s'établissant à 4,00%. La fin de l'année 2007 consacre donc un rétablissement de la hiérarchie des taux en fonction de la localisation et de la qualité des actifs.

• **2008 : nouvelle donne**

Le climat de défiance qui perturbe les milieux financiers depuis l'été a eu jusqu'à présent un impact mitigé sur l'immobilier : la crise des « subprimes » ne s'est donc pas transformée en crise immobilière. 2008 sera une année de redistribution des cartes et d'assimilation progressive du nouveau contexte financier. La diversité des acteurs, la maturité et la fluidité du marché français le préserveront d'un décrochage brutal. Sur le plan international, il conservera ses atouts et notamment celui de disposer d'un marché locatif sain et actif, où les loyers moyens sont en progression. Pour ces raisons, et malgré l'inévitable comportement attentiste de certains acteurs face au contexte financier, le marché restera dynamique en 2008. Néanmoins, les volumes devraient fléchir sous l'effet de la hausse des taux et donc de la baisse des valeurs vénale.

1.IV.1.2. *Le marché des bureaux*

• **L'Ile de France**

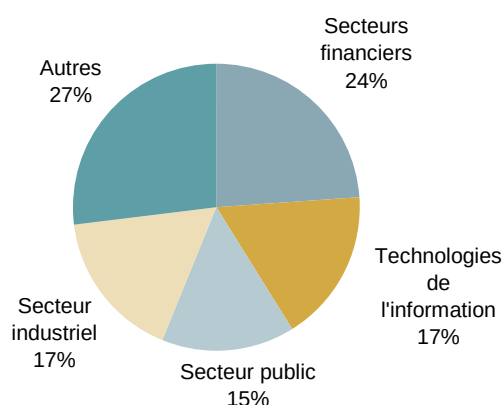
Une demande soutenue par les petites et moyennes surfaces

Pour la seconde année consécutive, le volume de transactions s'établit à un niveau record : 3 540 transactions ont été recensées en Ile de France en 2007. Avec 676 000 m² commercialisés au cours du dernier trimestre, le volume total de demande placée s'élève à 2 713 100 m² pour l'ensemble de l'année. La part du neuf ou restructuré représente 36% du volume placé, proportion qui demeure contrainte par l'offre. Cumulée au rénové, cette part atteint 60%.

Dans un marché globalement sous-offreur, les grands utilisateurs se sont engagés sur des baux plus longs comparativement à 2006. 59% des transactions de plus de 5 000 m² recensées ont été signés pour 9 ans fermes au minimum (contre 47% en 2006).

Le marché francilien continue d'être animé par une grande diversité de secteurs d'activité. La crise des « subprimes » ne semble pas avoir donné de coup d'arrêt aux secteurs financiers et à leurs services annexes, tels que le juridique, le conseil ou les assurances : ils représentent 24% des volumes placés.

Répartition du volume placé de bureaux par secteur d'activité en 2007



Source : CBRE – 4ème trimestre 2007

Le marché des petites surfaces a été dynamique en 2007 : les 3 030 transactions de moins de 1 000 m² ont représenté 30% du volume placé. Même si la demande placée des plus de 5 000 m² est moins conséquente qu'en 2006, elle n'en demeure pas moins à un très bon niveau avec 998 000 m² pour 76 signatures dont 10 de plus de 20 000 m².

Consolidation de l'offre immédiate

Le stock d'offre continue de s'ajuster doucement à la baisse. Il s'établit ainsi à 2,4 millions de m² au 1er janvier 2008, soit 3% de moins par rapport au 1er janvier 2007. Le taux de vacance francilien moyen est désormais sous la barre des 5% (4,8%).

Taux de vacance et répartition de l'offre immédiate au 1er janvier 2008

	Taux de vacance ¹	Répartition géographique de l'offre immédiate	Part de l'offre neuve ou restructurée
Paris Centre Ouest	3,3% ↘	12%	31%
Paris Sud (5ème, 6ème, 7ème, 12ème, 13ème, 14ème et 15ème)	2,5% ↗	5%	0%
Paris Nord Est (3ème, 4ème, 10ème, 11ème, 18ème, 19ème, 20ème)	3,6% ↗	4%	50%
Total Paris	3,9% ↗	21%	31%
La Défense	4,6% ↘	6%	19%
Croissant Ouest	7,2% ↘	21%	15%
1ère Couronne Nord	9,0% ↘	7%	30%
1ère Couronne Est	4,2% ↘	2%	4%
1ère Couronne Sud	8,0% ↘	6%	22%
2ème Couronne	5,0% ↗	37%	16%
Total Ile de France	4,8% ↘	100%	20%

Source : CBRE – 4ème trimestre 2007

¹ Tendence par rapport à janvier 2007

Bien que certains secteurs disposent encore d'un stock relativement abondant, leurs taux de vacance ont significativement diminué. Sur 12 mois, celui du Croissant Ouest a baissé de près de 1 point, celui de la 1ère Couronne Nord de plus de 1 point et celui de la 1ère Couronne Sud de près de 3 points.

D'autres marchés, déjà sous-offreurs, ont également vu leur stock s'ajuster à la baisse tout au long de l'année comme Paris Centre Ouest, la 1ère Couronne Ouest et La Défense.

La répartition du stock immédiat par tranche de surfaces est stable : les moins de 1 000 m² représentent 20% du volume immédiat disponible, les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² 43% et les plus de 5 000 m² 36%.

Une offre future certaine stable

Avec 3,8 millions de m² au 1er janvier 2008, l'offre à moins d'un an progresse de près de 7% par rapport au trimestre précédent grâce à la hausse de l'offre future disponible dans l'année.

L'offre future certaine de plus de 5 000 m² a augmenté de 27% entre le 1er janvier 2007 et le 1er octobre 2007. Cette progression a freiné au 4ème trimestre et le volume semble s'être stabilisé à 1,7 millions de m². La forte augmentation était principalement tirée par les 1ère et 2ème Couronnes. Cette évolution témoigne de la confiance des promoteurs et développeurs en début d'année sur un marché globalement sous-offreur dans les quartiers d'affaires. Suite aux turbulences financières de l'été, les acteurs ont adopté une stratégie plus prudente, d'où un ralentissement des lancements « en blanc ».

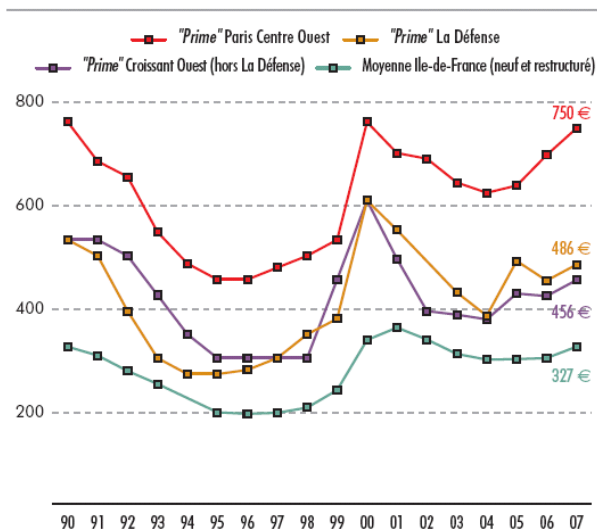
L'offre future probable supérieure à 5 000 m² est en revanche en forte croissance. Elle atteint 2,5 millions de m², soit une hausse de 37% en un an et de 30% au cours du seul 4ème trimestre. Cependant, une part significative de cette offre pourrait rester à l'état de projet dans la mesure où les financements seront par nature plus chers et plus difficiles à obtenir.

Une croissance des loyers mesurée

Le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves ou restructurées a continué de progresser. Cette tendance reste toutefois à nuancer en raison des disparités structurelles et géographiques franciliennes.

ÉVOLUTION DES LOYERS EN ILE-DE-FRANCE

(EN € COURANTS HT HC/M²/AN)



Source : CB Richard Ellis

Le loyer moyen francilien pour les immeubles neufs ou restructurés s'établit ainsi à 327€ HT HC /m² /an au 1er janvier 2008, soit une hausse de près de 1% en 3 mois et de 7% en un an.

Les valeurs « prime » semblent avoir atteint un niveau plafond dans les secteurs d'affaires traditionnels, à la fois en raison des contraintes financières des entreprises et du manque d'offres de qualité qui pourrait justifier des valeurs supérieures.

Le loyer moyen pour les locaux de 2^{de} main augmente plus rapidement avec 240€ HT HC /m² /an au 1er janvier 2008, soit une hausse de 9% en un an.

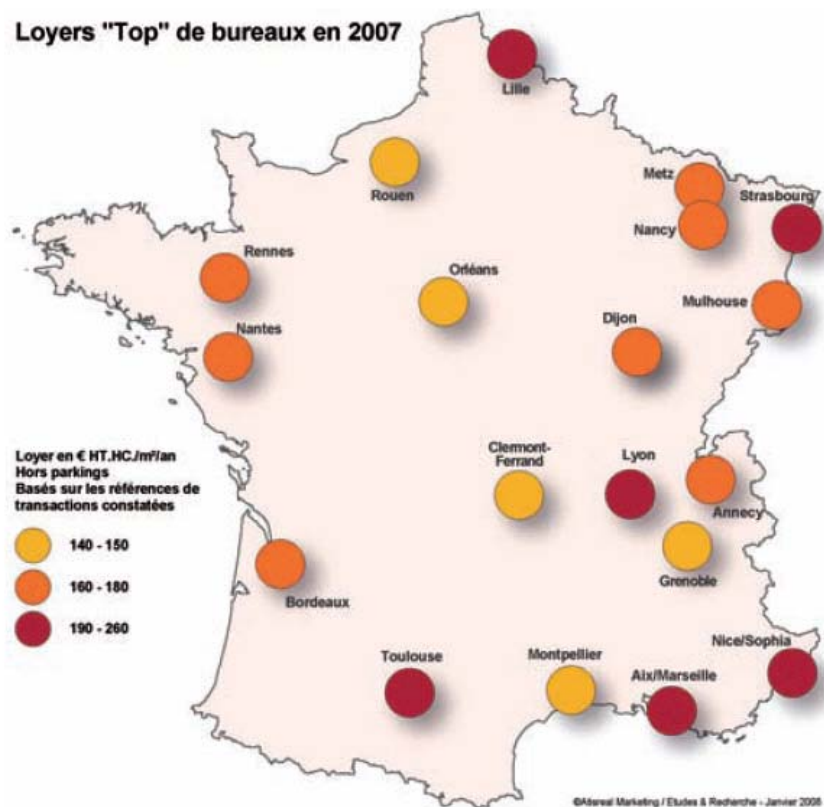
- **Les Régions**

Alors que les transactions de bureaux en Ile de France ont diminué, celles en régions ont atteint un nouveau record en 2007 dépassant 1,3 millions de m², soit une hausse de 2% par rapport à l'année précédente. Les marchés régionaux sont alimentés par un renouvellement du parc de bureaux dans la plupart des villes. Ainsi, s'opère un développement de programmes tertiaires significatifs notamment à titre d'exemple à Nantes (Euronantes et Ile de Nantes), Strasbourg (ZAC de l'Etoile), Bordeaux (autour de la place Ravesies) ou Nice (Nice Arénas et Nice Méridien).

Les marchés établis de Lyon et Marseille ont franchi une nouvelle étape avec le lancement de nouvelles tours (IGH à la Part-Dieu et à Euroméditerranée) et Lille poursuit toujours son développement sur Euralille II.

Autre fait marquant de l'année 2007 : la forte augmentation de l'offre de bureaux neufs dans la grande majorité des marchés régionaux. Plusieurs facteurs y concourent : une demande accrue pour des bureaux de qualité, des offres foncières en volume suffisant permettant le montage de nombreuses opérations et l'abondance de liquidités sur le marché de l'investissement qui a fortement stimulé promoteurs et investisseurs au lancement de nouveaux programmes de bureaux.

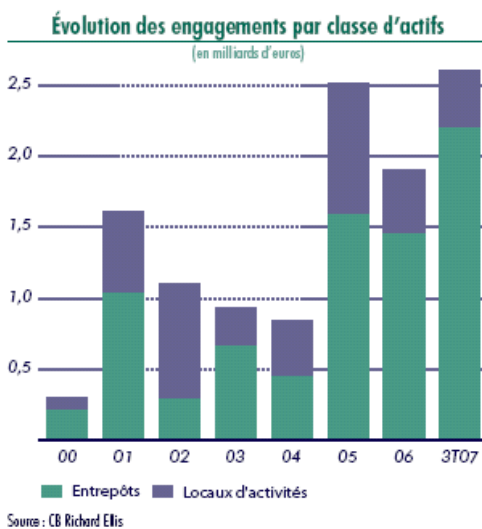
L'évolution des loyers moyens a été globalement modéré dans l'ensemble des marchés régionaux, même si les loyers « top » dans un certain nombre de villes ont franchi un nouveau seuil : 260€ à Lyon, 170€ à Rennes, 165€ à Nantes et 160€ à Bordeaux.



Source : Atisreal – Février 2008

1.IV.1.3. Le marché des entrepôts et des locaux d'activité

2,6 milliards d'euros ont été investis en locaux d'activités et en entrepôts au cours des 9 premiers mois de l'année 2007, contre 1,5 milliards d'euros à la même période en 2006 (+73%).



- **Les entrepôts**

Avec 2,3 millions de m² commercialisés dans l'ensemble des agglomérations, auxquels s'ajoutent plus de 700 000 m² recensés en secteur diffus, 2007 a confirmé la vitalité du marché de l'entrepôt. En termes de transactions, l'année 2007 est globalement en retrait par rapport à 2006, qui fut exceptionnelle.

La France, dans son ensemble demeure une localisation privilégiée pour les acteurs de la logistique. A l'origine de cette attractivité :

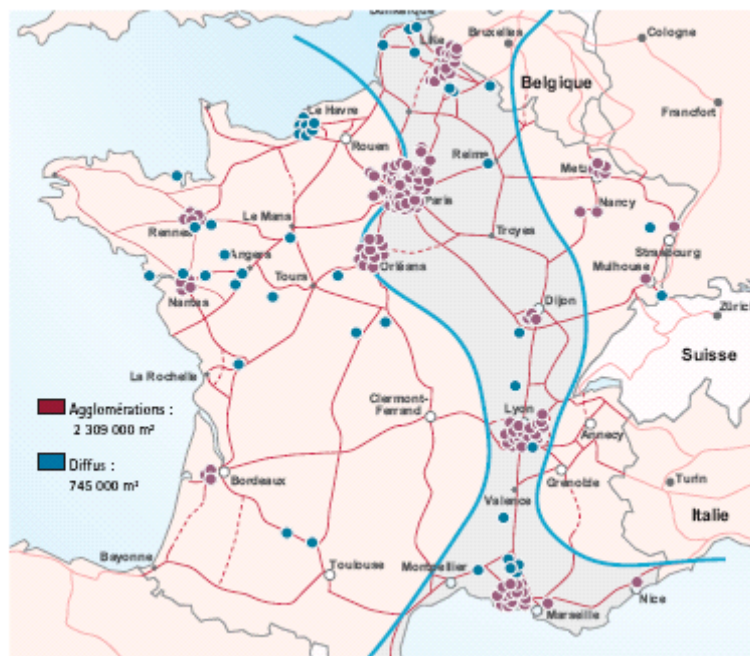
- la position géographique de la France au sein du marché européen
- des coûts de construction et des loyers compétitifs
- la qualité des locaux construits.

Les valeurs locatives sont restées l'un des atouts majeurs du marché français face à ses concurrents européens. Malgré un marché dynamique, les loyers n'ont pas connu d'évolutions significatives entre 2006 et 2007 : 51 euros HT HC par an pour les entrepôts de classe A en Région Parisienne, suivis par Lyon et Orléans à 45 euros. Le potentiel de croissance des loyers est assez faible et contraint par les marges des entreprises.

Grâce aux lancements de nouvelles opérations, la qualité de l'offre s'est nettement améliorée ces dernières années. Pour la première fois, l'offre existante de classe A est majoritaire (53 % contre 40 % en décembre 2006).

Le cœur du marché de la logistique est constitué des agglomérations de Paris, Lyon, Marseille, Lille et Orléans. Cette dorsale regroupe plus de 80 % de l'offre et des transactions. Elle dispose en effet d'atouts indispensables à la constitution et au développement de marchés logistiques équilibrés.

TRANSACTIONS - 2007



Source : Atisreal – Février 2008

Avec 882 000 m² commercialisés pour 68 transactions, la Région Parisienne s'inscrit dans la moyenne haute des années antérieures, mais elle est en net retrait par rapport à 2006. Cette diminution est liée principalement à la diminution des transactions de surfaces supérieures à 20 000 m².

En revanche, la proportion de transactions locatives a augmenté au détriment des transactions en comptes propres et clefs en main. Les utilisateurs ont en effet pu trouver des bâtiments correspondant à leurs besoins dans une offre de marché en constante amélioration grâce à la livraison régulière de nouveaux entrepôts.

Le nord et le sud de l'Ile de France, desservis par l'A1, l'A6 et l'A10 restent sans conteste les secteurs les plus dynamiques de la Région Parisienne. Néanmoins, les marchés de l'Est et du Sud-Est, à Marne-la-Vallée, Châtres et Brie-Comte-Robert poursuivent leur développement.

Les marchés régionaux de la dorsale ont été particulièrement actifs. Près de 350 000 m² ont été commercialisés à Lyon, 190 000 m² à Marseille, 280 000 m² à Lille et, niveau record, 235 000 m² à Orléans. En revanche, en Bourgogne comme dans la vallée du Rhône, peu de transactions significatives ont été recensées et une sur-offre ponctuelle est à craindre.

D'autres régions ont également joué un rôle important en 2007, comme le Centre ou l'Aquitaine. Ces nouveaux marchés, plus ou moins émergents, attirent de plus en plus d'entreprises souhaitant développer leur réseau et adoptant de nouvelles stratégies d'implantation.

• Les locaux et parcs d'activité

806 000 m² de locaux d'activités ont été commercialisés en France en 2007. Bien que la majorité des transactions se soient réalisées sur des surfaces inférieures à 1 000 m², 50% des volumes s'enregistrent sur le créneau de 1 000 à 5 000 m². 83% des transactions se sont réalisés sur des immeubles de seconde main. Ce ratio très important s'explique par la vétusté d'une grande partie du parc existant.

La baisse de l'offre immédiate amorcée fin 2005 s'est poursuivie fin 2007 pour atteindre 1 657 200 m² disponibles. Le stock n'a reculé que de 2% notamment en raison de l'arrivée sur le marché de libérations et de quelques immeubles lancés « en blanc », combinés au bon volume de transactions. Le taux de vacance s'ajuste donc légèrement à la baisse, à 5,5% contre 5,7% en 2006. Les disponibilités immédiates concernent principalement des bâtiments répartis dans le diffus. Seuls 233 500 m² se localisent dans des parcs d'activités. La grande majorité des développements de locaux en cours en Ile de France se concentrent, quant à eux, dans les parcs d'activités, situés généralement dans le voisinage de pôles industriels existants.

Loyers des locaux d'activité en Ile de France au 1er janvier 2008 (en € HT HC / m² / an)

Zone géographique	Produit	Neuf	Seconde main
Nord	Activités PME/PMI	70 / 110	60 / 90
	Activités tertiaires	ns	85 / 120
Ouest	Activités PME/PMI	85 / 110	60 / 90
	Activités tertiaires	150 / 160	90 / 150
Sud	Activités PME/PMI	65 / 85	50 / 65
	Activités tertiaires	75 / 110	60 / 75
Est	Activités PME/PMI	85 / 105	50 / 72
	Activités tertiaires	95 / 105	65 / 85

Source : CBRE – 4ème trimestre 2007

Les valeurs locatives n'ont pas connu d'évolution significative au cours du dernier trimestre. Bien qu'elle soit en léger recul, l'offre immédiate demeure suffisante pour répondre globalement à la demande et les loyers ne connaissent donc pas de réelle pression.

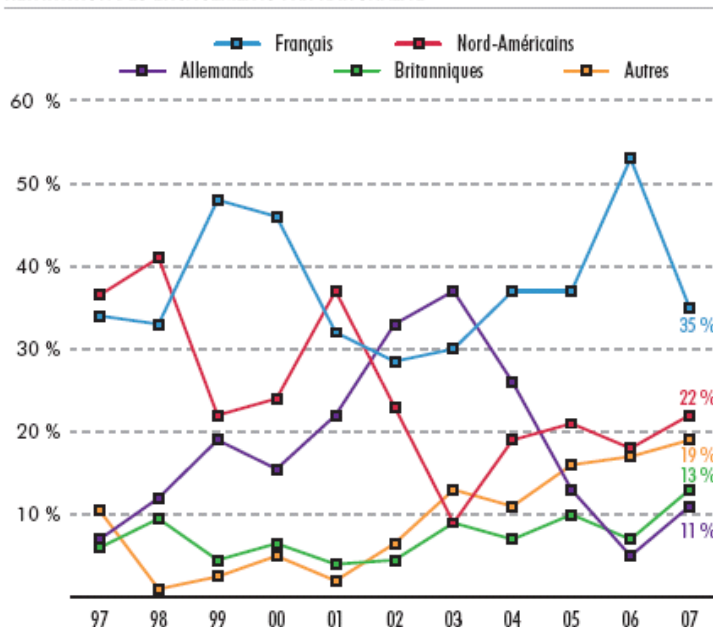
1.IV.2. La concurrence

La concurrence peut être analysée par origine ou par nature.

- **Par origine**

L'origine des engagements provient principalement des acteurs français. Cependant, leurs investissements ont largement baissé depuis un an. En effet, ils passent de 53% des engagements en 2006 à 35% en 2007. Ils retrouvent ainsi des niveaux similaires aux années 2004 et 2005. Les français conservent malgré tout la première place sur le marché national. Les acteurs nord-américains demeurent en 2ème position avec 22% des engagements et sont suivis par les britanniques (13%) et les allemands (11%). Ces derniers ont opéré un « retour » sur le marché après deux années marquées par un mouvement de cession d'actifs suite aux difficultés des fonds ouverts. Parallèlement à ces investisseurs présents depuis longtemps en France, d'autres nationalités arrivées plus récemment, maintiennent leur présence : les irlandais, les moyen-orientaux, les espagnols ou les italiens. De nouvelles nationalités apparaissent également telles que les australiens.

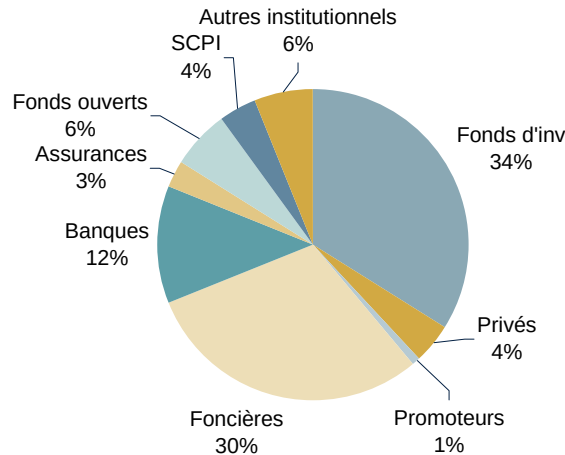
RÉPARTITION DES ENGAGEMENTS PAR NATIONALITÉ



Source : CB Richard Ellis

- **Par nature**

Typologie des acquéreurs en 2007



Source : CBRE – 4ème trimestre 2007

Depuis 2005, la répartition des engagements par typologie a évolué de manière significative. Cependant, trois principaux types d'acteurs se démarquent. Les fonds d'investissement, les institutionnels au sens large et les foncières demeurent les trois grands types d'acquéreurs sur le marché français, avec plus de 90% des engagements totaux depuis deux ans.

Les fonds d'investissement

Les fonds d'investissement sont des véhicules de placement souvent collectif, qui ont pour objectif la détention d'actifs financiers ou immobiliers.

En 2007, les fonds d'investissement sont passés en tête des engagements immobiliers avec 34% des investissements réalisés (32% en 2006). Le volume des transactions est passé de 7,4 milliards d'euros en 2006 à 9,2 milliards d'euros en 2007. La croissance des capitaux issus de l'épargne retraite justifie notamment ce phénomène. Les fonds d'investissement adoptent des stratégies autant « défensives » qu'« opportunistes ». Ils sont présents de manière hétérogène aussi bien géographiquement que sur la typologie des actifs acquis. Ce sont essentiellement des fonds américains et britanniques qui se sont positionnés sur des bureaux et des surfaces logistiques.

Les institutionnels

Les institutionnels sont principalement représentés par les banques, les assurances et les asset managers. Chargés de la gestion et du placement de capitaux émanant principalement des particuliers, les institutionnels poursuivent généralement une optique long terme. Il s'agit donc pour eux d'investir en minimisant les risques afin d'en dégager une rentabilité viable, tout en préservant une certaine liquidité.

En 2007, les institutionnels prennent la 2ème place avec 31% des engagements réalisés, contre 21% en 2006. Que ce soit en termes de proportion ou de montant, les institutionnels ont marqué une nette remontée. En un an, le volume d'engagements a augmenté de 73%, passant de 4,9 milliards d'euros en 2006 à 8,4 milliards d'euros en 2007. Cette forte augmentation intervient après le net recul de 2006, année pendant laquelle les engagements des institutionnels étaient passés de 6 à 4,9 milliards d'euros, soit une baisse de 19%.

Les institutionnels sont surtout représentés par des Français (des banques notamment), des Nord-Américains et des Allemands (fonds ouverts), qui ont investi dans des bureaux et des commerces.

Les foncières

En 2007, les foncières perdent leur 1ère place et n'arrivent qu'en 3ème position avec 30% des engagements (43% en 2006). Le volume des investissements réalisé par les foncières est passé entre 2006 et 2007 de 9,9 milliards d'euros à 8,1 milliards d'euros.

L'effet SIIC avait entraîné une très forte hausse des investissements des foncières entre 2005 et 2006, passant de 2,8 milliards d'euros à 9,9 milliards d'euros. Fortes des différentes réformes fiscales, leur apportant un avantage concurrentiel certain et un élargissement de leur statut, les foncières se sont imposées sur le marché de l'immobilier d'entreprise en 2006. En 2007, ce phénomène s'est amoindri, perdant de son effet nouveauté.

L'optimisation de leurs portefeuilles et la recherche d'un rendement important amènent les foncières à se positionner sur des localisations plus risquées et des produits diversifiés : bureaux, commerces et surfaces logistiques. Les foncières sont majoritairement françaises mais également britanniques et néerlandaises.

Il existe plus de 30 foncières cotées à Paris, dont 15 spécialisées dans l'immobilier de bureaux et/ou les entrepôts et locaux d'activité.

Foncière	Cours au 03/03/2008 (€)	Capitalisation boursière (m€)	Dividende par action (€)		ANR (m€)
			2006	2007	
Compagnie La Lucette	24,50	603,5	nd	1,3	1 071,0
Docks Lyonnais	70,00	275,6	2,5	nd	80,7
Eurosic	36,00	595,9	nd	1,8	869,1
Foncière Europe Logistique	4,60	411,5	nd	0,1	660,0
Société Foncière Lyonnaise	54,75	2 546,0	nd	nd	2 958,0
Icade	89,36	4 396,0	1,0	nd	5 317,0
Foncière Inea	35,99	99,5	nd	1,1	131,1
IPBM	15,84	309,8	nd	1,1	107,4
Lucia	57,70	254,6	0,0	0,0	125,7
SIIC de Paris	295,00	576,0	14,3	5,7	1 235,0
SIICinvest	2,16	64,1	nd	nd	80,5
Silic	87,75	1 509,0	3,7	4,0	130,5
Tesfran	16,83	561,3	nd	nd	564,5
Société de la Tour Eiffel	80,00	415,2	5,0	6,0	101,9
Vectrane	14,99	246,3	0,9	nd	294,4
Zublin Immobilière	12,00	110,0	0,7	nd	172,0

Sources : Factset, sociétés

	Répartition géographique				Répartition par classe d'actifs				
	Paris et IdF	Régions	France	Etranger	Bureaux	Locaux d'activités et entrepôts	Commerces	Résidentiel	Autres
Foncière									
Compagnie La Lucette	87%	13%	100%	0%	84%	11%	0%	0%	5%
Docks Lyonnais	85%	15%	100%	0%	60%	21%	16%	1%	2%
Eurosic	nd	nd	100%	0%	61%	2%	0%	0%	37%
Foncière Europe Logistique	65%	26%	91%	9%	0%	100%	0%	0%	0%
Société Foncière Lyonnaise	100%	0%	100%	0%	81%	0%	15%	0%	4%
Icade					27%	0%	2%	42%	29%
Foncière Inea	20%	80%	100%	0%	63%	31%	0%	0%	6%
IPBM	54%	42%	96%	4%	35%	43%	0%	0%	22%
Lucia	100%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
SIIIC de Paris	100%	0%	100%	0%	96%	0%	2%	1%	0%
SIIICinvest	77%	23%	100%	0%	64%	11%	25%	0%	0%
Silic	100%	0%	100%	0%	78%	0%	0%	0%	22%
Tesfran	100%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Société de la Tour Eiffel	55%	45%	100%	0%	57%	14%	0%	0%	29%
Vectrane	41%	59%	100%	0%	48%	0%	0%	0%	52%
Zublin Immobilière	100%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%

Source : Sociétés

1.IV.2.1. Les avantages concurrentiels

La Société considère que ses atouts concurrentiels relèvent :

- de son rendement opérationnel et financier élevé ;
- de la qualité et du soutien de son actionnariat ;
- de la qualité de son management tant en ce qui concerne son expertise démontrée au cours de ses expériences professionnelles passées que de son savoir-faire dans l'exécution et la capacité à développer une telle société.

1.IV.3. La réglementation

Régime applicable à la détention des actifs immobiliers de FONCIERE INEA

Les immeubles sont détenus en pleine propriété. Le régime de la copropriété est défini par la loi du 10 juillet 1965 et le Décret du 17 mars 1967 et s'applique aux immeubles pour lesquels la propriété est répartie entre différentes entités.

En application de ce régime, la Société, lorsqu'elle est propriétaire, est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes (murs principaux, cages d'escalier, ascenseurs, halls, entrées, etc.). La Société peut ainsi jouir librement des parties communes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. La valeur locative du lot, sa superficie et son emplacement permettent de déterminer les quotes-parts détenues par FONCIERE INEA dans les parties communes, sur la base desquelles sont déterminés les droits de vote au sein des assemblées de copropriétaires et les charges liées à l'entretien des parties communes.

Les principales caractéristiques du régime de la copropriété sont résumées ci-après :

- règlement de copropriété: il définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes;
- syndic: organe exécutif du syndicat des copropriétaires, la mission du syndic est de convoquer les assemblées des copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts;
- assemblée générale des copropriétaires: elle adopte le budget prévisionnel de la copropriété et approuve les travaux à effectuer.

Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé

Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique et phonique et de protection des structures contre l'incendie, l'utilisation de l'amiante est, depuis le 1^{er} janvier 1997, interdite en France en raison de ses effets cancérogènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R. 1334-14 à R. 1334-36 et R. 1336-2 à R. 1336-5 du Code de la santé publique.

FONCIERE INEA investit pour l'heure dans des immeubles neufs et n'est par conséquent pas concernée par cette réglementation.

Prévention du risque de légionellose

Les légionelles, bactéries responsables de diverses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau dont la température est comprise entre 25°C et 45°C. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (douches) et de traitement de l'air (tours aéro-réfrigérantes).

FONCIERE INEA investit pour l'heure dans des immeubles neufs et n'est par conséquent pas concernée par cette réglementation.

Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes

Ascenseurs

Une nouvelle réglementation, introduite par le Décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes. Conformément aux dispositions des articles R. 125-2-1 et R. 125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation, le Groupe FONCIERE INEA et, le cas échéant, les locataires ont conclu des contrats avec des prestataires de services de premier plan pour assurer l'entretien des ascenseurs situés dans les immeubles.

Pour ces installations, les organes de sécurité (dispositifs de verrouillage des portes ou antichute, par exemple) doivent faire l'objet de contrôles périodiques par un organisme indépendant.

Immeubles de grande hauteur

Une réglementation spécifique s'applique aux immeubles de grande hauteur, c'est-à-dire aux immeubles d'immobilier de bureaux dont le plancher du dernier étage est situé à plus de 28 mètres du niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Cette réglementation, définie aux articles L.122-1, L.122-2 et R.122-2 à R.122-29 du Code de la construction et de l'habitation, vise à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique. Elle impose, par exemple, de procéder à des exercices périodiques d'évacuation, d'assurer cette évacuation au moyen d'escaliers de secours et de prévoir des systèmes empêchant la propagation des fumées.

Aucun des immeubles de FONCIERE INEA n'est un immeuble de grande hauteur. Par conséquent, FONCIERE INEA n'est pas concernée par la réglementation spécifique aux immeubles de grande hauteur.

Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

Risques technologiques et environnementaux

Dans les cas où les sites détenus par FONCIERE INEA seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, FONCIERE INEA est tenue, aux termes de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires. A la date d'enregistrement du présent document de base, FONCIERE INEA se conforme à la législation en vigueur qui impose d'annexer l'Etat des Risques Technologiques et Environnementaux à chaque bail pour information, sous peine de sanction.

Installations classées

Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (Loi du 19 juillet 1976) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour, notamment, la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée, soumise à autorisation, est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins trois mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

A la date d'enregistrement du présent document, les immeubles Stacy sont concernés par la réglementation régissant les ICPE et FONCIERE INEA veille à ce que les déclarations requises soient effectuées par les locataires. FONCIERE INEA est tenue de respecter la réglementation pour l'utilisation et les rejets à l'eau, notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (Loi sur l'eau de janvier 1992).

Diagnostics de Performance Energétique (DPE)

FONCIERE INEA se conforme aux dispositions légales relatives à l'établissement des DPE et en particulier à la réponse ministérielle d'août 2007.

Réglementation en matière de baux commerciaux

FONCIERE INEA est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par le Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, codifié aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration du bail que s'il entend, notamment, construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé en fonction de la variation de l'ICC publié trimestriellement par l'INSEE à la date d'anniversaire du contrat de bail ou éventuellement au 1^{er} janvier de chaque année. L'indexation est calculée en appliquant au loyer de l'année écoulée la variation obtenue en prenant pour indice de référence l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation précédente du loyer et pour indice de comparaison l'indice du deuxième trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'indexation prendra effet.

Le loyer des baux commerciaux régis par le statut, renouvelés ou non, peut être révisé à la demande de chacune des parties (C. com. art. L 145-37). Deux types de révision légale ont été institués : la révision triennale applicable en l'absence de clause d'indexation (C. com. art. L 145-38) et celle résultant de la présence d'une clause d'échelle mobile (C. com. art. L 145-39). Ces dispositions sont d'ordre public (C. com. art. L 145-15) et toute clause contraire est nulle. Pour les loyers indexés (ce qui est toujours la situation dans le cas de FONCIERE INEA), l'article L 145-39 du Code de commerce soumet le bail indexé à un régime de révision judiciaire lorsque, par le jeu de la clause d'échelle mobile, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. Dans ce cas, le juge doit adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande. Chacune des parties peut se prévaloir de l'augmentation ou de la diminution de plus d'un quart pour demander au juge d'adapter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative (Cass. com. 7-6-1963 : Bull. civ. III n° 268).

A l'issue du bail, FONCIERE INEA peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire contre paiement d'une indemnité d'éviction ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

A la suite d'un refus de renouvellement délivré par FONCIERE INEA, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, FONCIERE INEA bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par FONCIERE INEA ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties.

Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisine du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties.

A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite « du plafonnement » instaurée par le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 codifié dans le Code de Commerce. A moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués (« facteurs locaux de commercialité ») entraînant une variation de la valeur locative de plus de 10%, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC.

Echappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement », les bureaux, les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de 9 années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux de bureaux ou locaux monovalents et à l'issue du bail en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux d'une durée dépassant 12 ans. Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché.

2. RAPPORT FINANCIER

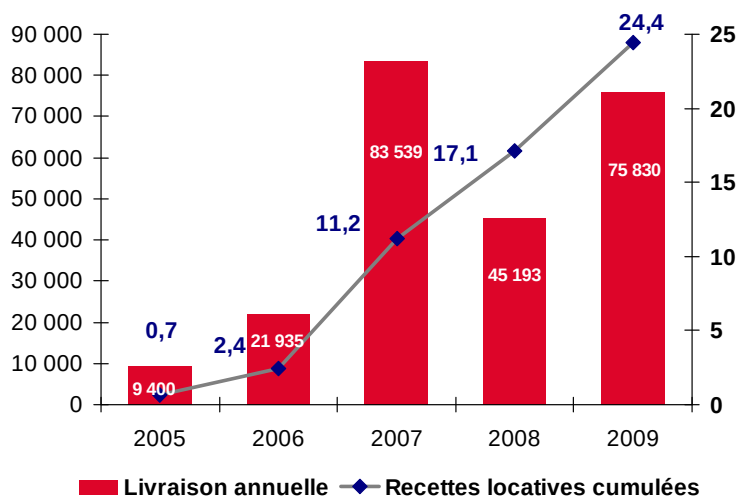
2.I. RAPPORT DU DIRECTOIRE AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

2.I.1. Activité et faits marquants

Au 31 décembre 2007, le patrimoine et les engagements immobiliers du Groupe FONCIERE INEA, soit le patrimoine livré et en cours de livraison, ressortent en valeur d'acquisition à 303 millions d'euros contre 104,7 millions d'euros à date d'introduction (novembre 2006).

Pour l'année 2007, le revenu locatif identifié et sécurisé de la Société (charges incluses), pour la partie livrée et en service de ce patrimoine, s'élève à 7 249 000 (comptes consolidés) euros contre 1.419.000 euros pour l'année 2006.

Les recettes locatives générées par le patrimoine constitué au 31 décembre 2007 devraient atteindre les 24,4 M€ d'ici fin 2009 sur une base annualisée.

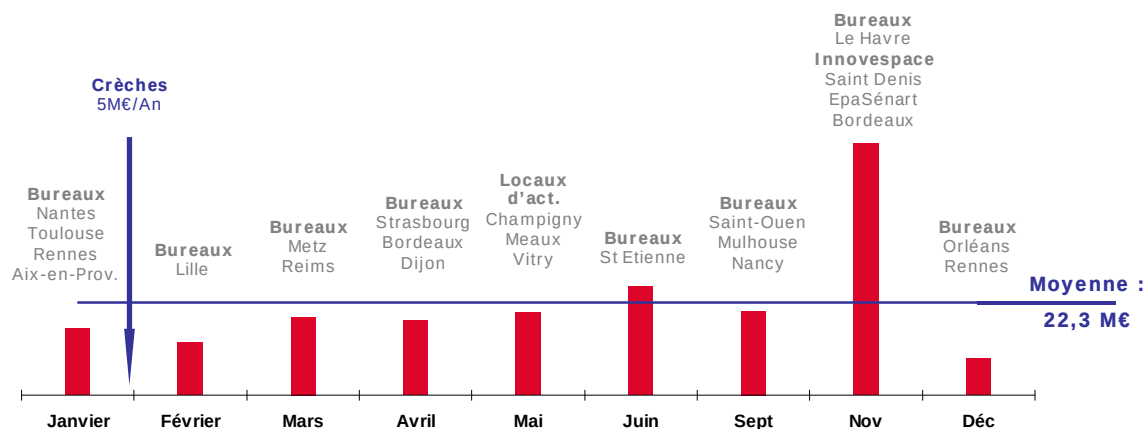


Ce développement est conforme au plan de marche arrêté lors de la constitution de la Société et s'illustre au travers des investissements réalisés en 2007.

2.I.1.1. Investissements réalisés au cours de l'exercice

Avec un deal flow de 201,5 M€ d'acquisitions réalisé sur l'exercice 2007, la taille du patrimoine a quasiment triplé (+190%) par rapport à l'introduction en décembre 2006.

Principaux investissements réalisés par la Société au cours de l'exercice 2007



Ces investissements sont retranscrits ci-dessous avec leurs dates de livraison.

Opérations	Nbre de bât	Usage	Surface (m²)	Livraison	Valeur locative annuelle	Loyer €/m²	Prix acquisition (€ HT)	Rdt
Rennes cap Nord	1	Bureaux	2 967	janv.-07	346 139	117		
Champigny Parc des Nations	3	Activité	5 308	mai-07	852 045	161		
Mérignac - Le Châtelier	1	Bureaux	600	mai-07	64 000	114		
Entzheim - Santos Dumont	1	Bureaux	1 208	juin-07	176 182	146		
Villiers - Jardins Brabois	1	Bureaux	1 010	sept.-07	114 540	113		
Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else	1	Bureaux	3 290	oct.-07	295 648	90		
Maxeville 54 -Parc Zénith	1	Bureaux	1 630	oct.-07	225 147	138		
SPB Le Havre	1	Bureaux	4 995	déc.-07	789 300	158		
Saint Ouen 95 - Vert Galant Staci 4	1	Entrepôts	14 572	déc.-07	757 744	52		
Saint Ouen 95 - Bethunes Staci 1	1	Entrepôts	5 856	déc.-07	281 088	48		
Livraisons 2007	12		41 436		3 901 833	94	48 292 276	8,1%
Aix - La Halte de Saint Pons	1	Bureaux	3 013	févr.-08	478 000	159		
Saint Herblain - Exapole Bât H	1	Bureaux	1 322	janv.-08	162 060	123		
Rennes ZAC Val d'Orson	1	Activité	3 838	avr.-08	268 400	70		
Meaux Parc des Platanes	1	Activité	3 200	Fin 2008	300 000	94		
Mérignac ESG	1	Activité	1 339	juil.-08	236 528	177		
Dijon ZAC Valmy	3	Bureaux	7 167	fév08 - jan09	1 081 491	151		
Metz - Harmony Parc	2	Bureaux	4 999	juil.-08	625 000	125		
Reims - Euréka	3	Bureaux	6 255	juin - oct 08	788 130	126		
Crèches LPCR	3	Activité	3 000	déc.-08	450 000	150		
Lille - Château Blanc bât H	1	Bureaux	1 271	sept.-08	189 621	149		
Lille - Eurasanté bât A	1	Bureaux	1 406	oct.-08	192 763	137		
Livraisons 2008	18		36 810		4 771 993	130	60 997 576	7,8%
Lille - Château Blanc bât I	1	Bureaux	1 271	sept.-09	189 621	149		
Lille - Eurasanté bât B-C-D	3	Bureaux	4 182	juin - dec 09	481 032	115		
Vitry ZAC Bel Air	1	Activité	4 596	janv.-09	773 880	168		
Saint Etienne / COGEDIM	1	Bureaux	13 654	sept.-09	1 944 473	142		
Innovespace St Jean d'Ilac	1	Activité	14 384	mars-09	900 355	63		
Innovespace Sénart	1	Activité	16 344	juin-09	1 270 560	78		
Innovespace St Denis/ l'Industrie	1	Activité	16 456	oct.-09	1 786 945	109		
Livraisons 2009	9		70 887		7 346 866	104	92 154 909	8,0%
Total investissements 2007	39		149 133		16 020 691	107	201 444 761	8,0%

Moins d'un tiers des immeubles acquis en 2007 ont été livrés au cours de ce même exercice, le reste des livraisons étant attendu pour 2008 et 2009.

Il est à préciser que l'un des immeubles de l'opération Champigny sur Marne, a été acquis le 4 mai 2007 au travers de la prise de participation de 100% de la Société Civile Immobilière Alpha 11 Marbeuf (Ci-après « ALPHA »), de même que l'immeuble d'Aix-en-Provence, acquis au travers de la prise de participation de 100% de la société SAS Halte de Saint Pons.

FONCIERE INEA a procédé à deux arbitrages au cours de l'exercice 2007 :

- L'immeuble Metz Europlaza, première acquisition de la société, a été cédé et l'emprunt afférent remboursé en décembre 2007 ;
- Et la totalité des parts de la SCI P01 a été cédée par l'ensemble des associés (dont FONCIERE INEA 25%) à la société SCC SA.

Informations complémentaires sur les biens entrés dans le groupe suite à des cessions de contrats de crédit-bail immobilier.

FONCIERE INEA a acquis :

- en date du 03/10/2007, un contrat de crédit-bail immobilier auprès de la SCI du Relais portant sur un immeuble situé dans la commune de Wittelsheim. Le prix afférent à la cession du bénéfice de la promesse de vente et du droit au bail a été inscrit à l'actif de la Société pour un montant de 1.535.809 euros.
- en date du 03/10/2007, un contrat de crédit-bail immobilier auprès de la SCI de l'Assignat portant sur un immeuble situé dans la commune de Maxeville. Le prix afférent à la cession du bénéfice de la promesse de vente et du droit au bail a été inscrit à l'actif de la Société pour un montant de 981.260 euros.
- en date du 28/11/2007, un contrat de crédit-bail immobilier relatif à l'immeuble au 220 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne. Le prix afférent à la cession du bénéfice de la promesse de vente et au droit au bail a été inscrit à l'actif de la Société pour un montant de 1.422.270 euros.
- en date du 28/11/2007, un contrat de crédit-bail immobilier relatif à un immeuble au 182-200 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne. Le prix afférent à la cession du bénéfice et du droit au bail a été inscrit à l'actif de la Société pour un montant de 1.003.109 euros.
- en date du 20/12/2007, un contrat de crédit-bail immobilier auprès de la SA SPB portant sur un immeuble situé dans la commune de Le Havre. Le prix afférent à la cession du bénéfice de la promesse de vente et du droit au bail a été inscrit à l'actif de la Société pour un montant de 4.706.141 euros.
- FONCIERE INEA a acquis en date du 21/12/2007, un contrat de crédit-bail immobilier auprès de la SAS STACI portant sur un immeuble situé dans la commune de St Ouen l'Aumône. Le prix afférent à la cession du bénéfice de la promesse de vente et du droit au bail a été inscrit à l'actif de la Société pour un montant de 8.342.634 euros.

Expertise du Patrimoine et ANR

Une première campagne d'expertises du patrimoine avait été réalisée en novembre 2006, lors de l'introduction en Bourse des titres de FONCIERE INEA.

Les campagnes d'expertises 2007 ont été menées par Atisreal Expertise en juin et décembre 2007, sur l'ensemble du patrimoine en service, à l'exception des actifs détenus via des participations minoritaires (plateformes de messageries détenues par Messageries Développement, filiale à 22% d'INEA).

Au 31 décembre 2007, la valeur de liquidation (hors droits) des actifs en service ressort ainsi à 148,1 M€, correspondant à un taux de rendement effectif moyen de 7,18%.

Actif net réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, l'approche de l'Actif net réévalué a été réalisée sur la base de ces expertises.

L'actif net réévalué (l'« ANR ») est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation malgré son caractère statique (absence de prise en compte des potentiels d'évolution future de la Société).

L'approche de l'ANR repose sur la revalorisation des actifs immobiliers qui ont été repris pour leur valeur d'expertise hors droits (ANR dit de liquidation) telle qu'elle ressort des rapports d'expertise réalisés par Atisreal Expertise.

L'ANR de liquidation correspond à la valeur des capitaux propres du bilan consolidé majorée du montant de l'augmentation de capital issue de l'exercice des bons de souscription consentis aux créateurs d'entreprises (BSPCE).

L'ANR de liquidation par action correspond à cette base divisée par un total représentant le nombre d'actions composant le capital social augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à partir de l'exercice des BSPCE et diminuées du nombre d'actions que la société détient en auto-contrôle.

L'ANR de reconstitution correspond à l'ANR de liquidation auquel a été ajouté un montant représentant 1,80% de la valeur économique des actifs immobiliers qui correspond aux frais d'acquisition à considérer compte tenu que tous les biens sont neufs (droits de mutation, honoraires et frais annexes).

Le calcul de l'ANR de liquidation et de l'ANR de reconstitution se décompose comme suit :

	31/12/2006		31/12/2007	
	dilué	non dilué	dilué	non dilué
Capitaux propres consolidés part du groupe	96 903 000	96 903 000	100 831 856	100 831 856
Bons de créateur d'entreprise (BSPCE)	8 141 716	-	8 141 716	-
ANR de liquidation	114 822 545	109 181 918	134 111 708	130 530 652
Droits de mutation, honoraires et frais annexes	2 112 735	2 008 947	4 560 660	4 560 660
ANR de reconstitution	116 935 280	111 190 865	138 672 368	135 091 312
Nombre d'actions totalement diluées hors autocontrôle	3 104 151	2 755 032	3 096 979	2 753 875
ANR de liquidation par action (en €)	36,99	39,63	43,30	47,40
% d'augmentation			17,1%	19,6%
ANR de reconstitution par action (en €)	37,67	40,36	44,78	49,05
% d'augmentation			18,9%	21,5%

L'actif net réévalué par action au 31 décembre 2007 est en progression de 20% par rapport à fin 2006.

2.1.1.2. Investissements en cours de réalisation

En janvier, l'offre irrévocable de FONCIERE INEA a été acceptée pour une opération située dans le centre-ville de Tours.

2.1.2. Résultat des activités

2.1.2.1. Résultats consolidés de FONCIERE INEA

Bilan consolidé

Au 31 décembre 2007, le montant des actifs non courants ressort à 156,7 M€ contre 58.1 M€ à fin décembre 2006.

L'augmentation de ces éléments au cours de l'exercice est due pour l'essentiel aux acquisitions d'actifs immobiliers décrites aux termes du présent rapport.

Pour l'exercice 2007, les actifs courants s'élèvent à 17,7 M€ contre 61,4 M€ l'an passé. Ils reflètent à concurrence de la somme de 11,2 M€ la trésorerie et les équivalents de trésorerie (contre 57,7 M€ euros au 31 décembre 2006) issus des augmentations de capital de la Société FONCIERE INEA réalisées fin 2006.

Il en ressort un actif total de 174,4 M€ contre 119,5 M€ au 31 décembre 2006.

Au passif, les capitaux propres consolidés s'établissaient à la clôture de l'exercice 2007 à 100,8M€ contre 96,9 M€ à fin 2006.

Les passifs non courants et courants ressortent à 73,6 M€ au 31 décembre 2007 contre 22,6 M€ au 31 décembre 2006.

Compte de résultat consolidé

Le montant des loyers consolidés des immeubles de placement atteint 7,2 M€ au 31 décembre 2007 contre 1,4 M€ au 31 décembre 2006.

Le résultat opérationnel se traduit par un profit de 3,9 M€ contre une perte de 0,04 M€ l'an dernier. La quote-part des résultats des Sociétés mises en équivalence se traduit par une perte de 0,1 M€ en 2007 contre une perte de 0,5 M€ en 2006. La quote-part de résultat de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT dans les comptes consolidés de FONCIERE INEA a été calculée à partir d'un budget prévisionnel.

Le résultat avant impôts ressort en un bénéfice de 4,3 M€ en 2007 contre 0,07M€ en 2006.

Le résultat net –part du groupe- 2007 se traduit par un bénéfice de 3,3 M€ contre 0,5 M€ pour l'année 2006, soit un résultat par action de 1,20 euros, à comparer au résultat par action de 0,35 euros au 31 décembre 2006.

2.1.2.1.1. Présentation des facteurs ayant un impact sur les résultats

La présentation exhaustive des facteurs pouvant avoir un impact sur les résultats est réalisée au travers du recensement des risques (paragraphe 2.1.4.3 « risques opérationnels et environnementaux /risques juridiques / risques de marché »).

2.1.2.1.2. Analyse de la croissance

Sur une base consolidée, la progression du chiffre d'affaires (multiplié par plus de 5 fois) traduit le fort développement de FONCIERE INEA. Ce chiffre d'affaires est uniquement composé des loyers facturés.

Cette croissance repose ainsi sur la « montée en puissance » de la société à savoir la mise en service des immeubles acquis dont les recettes locatives croissent.

2.1.2.1.3. Analyse de la rentabilité

A l'image du chiffre d'affaires, le résultat net consolidé (part du groupe) croît très sensiblement (multiplié par plus de 7 fois).

Cette évolution se traduit aussi bien au niveau du résultat opérationnel que du résultat avant impôt sur les sociétés.

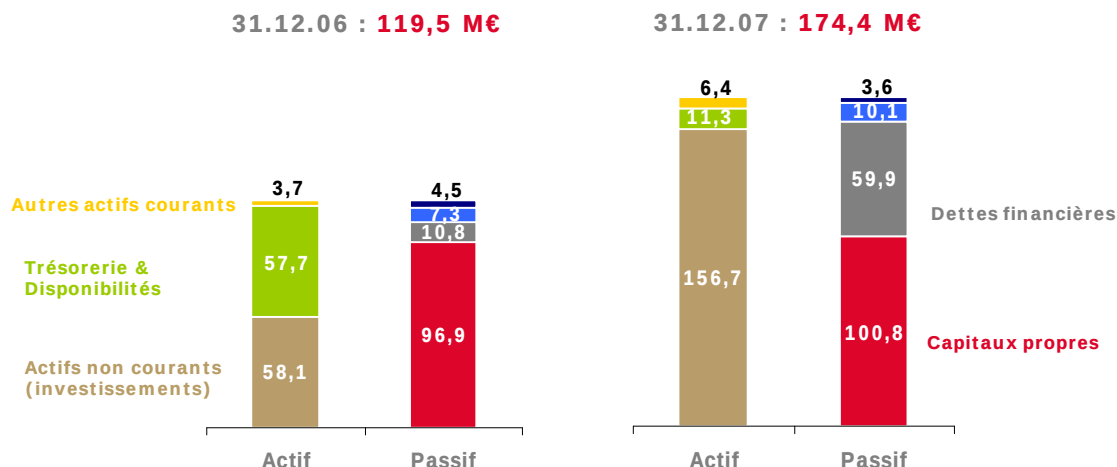
Face aux plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice est à mettre en regard le montant de l'exit tax que supporte la société. Il est ici à souligner que FONCIERE INEA qui a opté pour le régime SIIC sur le mode du « coût amorti » supporte l'intégralité de cette charge sur l'exercice d'option à savoir 2007.

Au final, la maîtrise des frais de fonctionnement permet un accroissement des profits avant IS supérieur à celui des produits. Ces derniers ne passent que de 0.8 M€ à 1.9 M€ (soit + 155%).

Les indicateurs de performance que sont le cash flow et l'EBITDA qui s'élèvent respectivement à près de 6.0 M€ et 5.5 M€ en 2007 contre 1.0 M€ et 0.4 M € en 2006, progressent de manière identique voire supérieure pour l'EBITDA et attestent du caractère très sain de ce développement.

2.1.2.1.4. Analyse de la structure financière

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs et qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement (voir paragraphe 1.III « Stratégie »).



La société et ses filiales présentent au 31/12/2007 un niveau d'endettement limité eu égard tant à la valeur d'acquisition qu'à la valeur d'expertise de son patrimoine. Ainsi l'endettement bancaire à moyen/long terme s'élève à 58,7 millions d'euros.

Le ratio Loan-to- Value² « LTV », calculé selon une méthode conservatrice, s'élève à 31% au 31/12/2007 ; quant au Loan to Cost « LTC », il est de 37%.

Refinancement bancaire

Ces contrats de prêt³ sous forme hypothécaire contiennent des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des engagements liés aux emprunteurs, des engagements financiers et des engagements d'information conformes aux pratiques de marché eu égard à la nature des activités des sociétés emprunteuses et à leur niveau d'endettement.

2.1.2.2. Résultats sociaux de la Société FONCIERE INEA

Bilan

Le total du bilan annuel de FONCIERE INEA au 31 décembre 2007 s'établit à 152,5 M€ contre 110.7 M€ au 31 décembre 2006.

Les capitaux propres s'accroissent de 3 M€ passant de 97,8 M€ au 31/12/06 à 100,8 M€ au 31/12/07.

Compte de résultat

Le résultat d'exploitation ressort à 0,15 M€ au 31/12/07 contre (0,4) M€ au 31/12/06.

² 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.

³ Les caractéristiques des contrats de prêts sous forme hypothécaire ou sous forme de crédit-bail immobilier ainsi que les instruments financiers qui leur sont liés, sont indiquées au paragraphe 3.IV.2 « Contrats importants ».

Le résultat financier, qui s'élève à 0,56 M€ au 31/12/07 contre 0,9 M€ au 31/12/06, se compose essentiellement de produits de participation, de produits sur créances rattachées à ces participations et de produits nets de placement de trésorerie.

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'une charge d'impôt correspondant à l'exit tax de 0,7 M€, le résultat net se solde par un bénéfice de 2,9 M€ au 31/12/07 contre 0,9 M€ au 31/12/06.

Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Activités en matière de recherche et de développement

En application de l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de Commerce, la Société n'ayant aucun salarié, il n'y a pas lieu par conséquent de fournir l'information relative au pourcentage du capital social détenu par les salariés de la Société telle que prévue par l'article ci-dessus.

2.1.2.3. Activités des principales filiales

a) SCI PA

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2007 ressort à 1.153.083 euros contre 711.360 euros au 31 décembre 2006.

Le bénéfice net comptable 2007 d'un montant de 196.044 euros est à comparer au bénéfice net de 12.898 euros, l'an passé.

Cette structure détenue à 99% par FONCIERE INEA détient un immeuble neuf achevé, à Schiltigheim.

b) SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT (MD) (comptes consolidés définitifs)

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2007 de cette Société, ressort à 5.346.914 euros (contre 1.176.422 euros en 2006), tandis que le résultat net se traduit par un bénéfice de 74.357 euros à rapprocher du bénéfice net de 37.075 euros au 31 décembre 2006.

FONCIERE INEA détient une participation de 22% dans cette Société foncière qui est propriétaire de 12 plateformes de messagerie neuves avec comme locataire, le groupe SERNAM Xpress.

c) SAS HALTE SAINT-PONS (HSP)

La Société a été créée en mars 2006.

Le résultat 2007 est une perte nette de (187.916) euros liée à la charge de l'exit tax contre une perte nette de (5.641) euros en 2006.

La détention de cette filiale est liée au mode d'acquisition de l'assise foncière déjà propriété de cette Société en vue de la construction du futur siège social de la Société THEOLIA à Aix en Provence.

d) SCI ALPHA 11 MARBEUF

Le résultat de 2007 est un bénéfice de 156 732 € contre (100 943) € en 2006. Le chiffre d'affaires est quant à lui de 415 787 K€ au 31 décembre 2007.

2.1.3. Gouvernement d'entreprise

2.1.3.1. Composition du Directoire et du Conseil de Surveillance

La Société est dotée depuis sa transformation en société anonyme le 28 février 2005 d'un Directoire et d'un Conseil de Surveillance.

2.1.3.1.1. Composition du Directoire

Les membres du Conseil de Surveillance ont, aux termes des délibérations du procès-verbal de la réunion du Conseil de Surveillance du 16 mars 2005, nommé les membres du Directoire suivants :

Nom / prénom ou dénomination sociale	Age	Date de nomination / cooptation	Fonction principale exercée dans la société	Principaux mandats / fonctions exercées en dehors de la société	Expiration du mandat
Philippe ROSIO	48	16.03.2005	Président du Directoire	Gérant minoritaire de la société GEST	17-mars-11
Arline GAUJAL-KEMPLER	57	16.03.2005	Membre du Directoire Directeur Général	Gérant minoritaire de la Société GEST	17-mars-11

2.1.3.1.2. Composition du Conseil de Surveillance

Les actionnaires ont, aux termes des délibérations des procès-verbaux des Assemblées Générales du 28 février 2005 et du 30 décembre 2005, nommé les membres du Conseil de Surveillance suivants:

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Age	Date de nomination ou cooptation	Fonction principale exercée dans la société	Principaux mandats et fonctions exercées en dehors de la société	Expiration mandat
Michel ALBERT*	77	28.02.2005	Membre	na	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Jean-Jacques BONNAUD*	72	28.02.2005	Membre	Président du Fonds Galaxy (CDC), Administrateur de Bianca Carige (Italie) et Président de VALEUR CAPITAL	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Société CRESERFI Représentée par Arnaud de MARCELLUS*	na	28.02.2005	Membre	Gérant de CSF ASSURANCES	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Jean-Louis FORT*	69	28.02.2005	Membre	na	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Bernard FRAIGNEAU*	72	28.02.2005	Membre	Représentant permanent de ROTHSCHILD ET CIE BANQUE au Conseil de Surveillance de Paris Orléans et Administrateur de la Foncière Euris	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Claude HEURTEUX*	73	28.02.2005	Vice-président et membre du Conseil de Surveillance	na	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Alain JULIARD	74	28.02.2005	Président et membre du Conseil de Surveillance	Vice-président du Conseil de Surveillance de Manutan International, Administrateur des Docks Lyonnais et Gérant minoritaire de la société GEST	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Marc-Olivier LAURENT	55	28.02.2005	Membre	Associé-gérant de ROTHSCHILD BANQUE, Administrateur de CARAVELLE, Administrateur de NORD-EST et membre du Conseil de Surveillance de MANUTAN INTERNATIONAL	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT Représentée par Pierre Adier*	na	30.12.2005	Membre	Membre du Conseil de Surveillance représentant les salariés du Crédit Foncier de France et Président de SIPARI.	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010
Pierre LATROBE	63	30.12.2005	Membre	Directeur de CIC PARIS, Administrateur de BAIL INVESTISSEMENT, Administrateur de MK2 et Président de UNION +	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010

* Conseiller indépendant

Le Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA compte 10 membres parmi lesquels 7 sont considérés comme indépendants selon les critères du Rapport Bouton, rappelés ci-après :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes ;
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement :
 - Significatif de la société ou de son groupe,
 - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
 - Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes (article L.225-225 du Code de Commerce);

- Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;
- Ne pas être actionnaire au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote.

Le Conseil de Surveillance entend demander aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale de nommer un nouveau membre du Conseil de Surveillance, pris en la personne de Monsieur Vincent HOLLARD, pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

En l'absence de salarié, aucun membre du Conseil de Surveillance n'a été élu par les salariés.

Aucune cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance n'est soumise à la ratification de la prochaine Assemblée générale.

Conformément à l'article 21 des statuts, chaque membre du Conseil de Surveillance doit détenir au moins une action.

2.1.3.1.3. Censeurs

Il y en a deux :

La SCI DU Club de Résidence CALA BIANCA représentée par Messieurs Pierre et Jean BELMUDES. Elle a coopté aux termes des délibérations du procès-verbal du Conseil de Surveillance du 14.06.2006, en remplacement de Monsieur Pierre BELMUDES, censeur démissionnaire (cooptation ratifiée par l'Assemblée du 25 juillet 2006). Son mandat expire lors de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.

La MACIF représentée par Monsieur Daniel FRUCHART. Elle a été nommée aux termes des délibérations du procès-verbal de l'Assemblée générale du 28 février 2005. Son mandat expire lors de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010.

2.1.3.2. Rôles et fonctionnement du Directoire et du Conseil de Surveillance

2.1.3.2.1. Le Directoire

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les documents comptables qui doivent être soumis à l'assemblée annuelle.

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général. La présidence et la direction générale peuvent être retirées à ceux qui en sont investis par décision du Conseil de Surveillance. Vis-à-vis des tiers tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou tout membre ayant reçu du Conseil de Surveillance le titre de Directeur Général.

Le Conseil de Surveillance fixe, dans la décision de nomination, le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire.

2.1.3.2.2. Le Conseil de Surveillance

2.1.3.2.2.1. Missions

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Il autorise le Directoire, dans les conditions et limites fixées par les textes en vigueur, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, à céder des immeubles par nature, à céder totalement ou partiellement des participations et à constituer des sûretés.

Le Conseil de Surveillance est composé de professionnels spécialisés dans le domaine de l'immobilier, ce qui lui permet de disposer de toute l'expérience et la compétence requise pour exécuter sa mission.

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil de Surveillance est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

Un règlement intérieur destiné à préciser les modalités et le fonctionnement du Conseil de Surveillance a été mis en place à la date de la cotation de la Société. Ce règlement intérieur a institué un Comité d'Audit (voir paragraphe 2.1.3.4.2 ci-après). Il prévoit en outre la participation des membres aux réunions du Conseil de Surveillance par visioconférence ou télécommunication.

2.1.3.2.2.2. Bilan d'activité

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois, les 14 février 2007, 18 avril 2007, 30 août 2007 et 21 novembre 2007.

Lors du Conseil du 14 février 2007, neuf membres sur les dix en fonction étaient présents.

Lors du Conseil du 18 avril 2007, neuf membres sur dix étaient présents.

Lors du Conseil du 30 août 2007, huit membres sur dix étaient présents.

Lors du Conseil du 21 novembre 2007, huit membres sur dix étaient présents.

Lors des dites réunions, le Conseil a pu valablement délibérer, du fait que plus de la moitié de ses membres assistait aux réunions ; les membres ont tous voté en faveur des projets soumis à leur suffrage, sauf, le cas échéant, abstention légale.

2.1.3.3. Mandats exercés par les dirigeants en 2007

2.1.3.3.1. Membres du Directoire

Philippe ROSIO, Président du Directoire de FONCIERE INEA
Arline GAUJAL-KEMPLER, membre du Directoire et Directeur Général

Les principaux mandats et fonctions exercés dans la Société et en dehors de la Société sont mentionnés dans le tableau figurant au paragraphe 2.1.3.1.1 ci-avant.

2.1.3.3.2. Membres du Conseil de Surveillance

Alain JULIARD, Président et membre
Claude HEURTEUX, vice-président et membre
Michel ALBERT, membre
Jean-Jacques BONNAUD, membre
CRESERFI, membre
Jean-Louis FORT, membre
Bernard FRAIGNEAU, membre
Marc-Olivier LAURENT, membre
COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT, membre
Pierre LATROBE, membre

Les principaux mandats et fonctions exercés dans la Société et en dehors de la Société sont mentionnés dans le tableau figurant au paragraphe 2.1.3.1.2 ci-avant.

2.1.3.4. Comités spécialisés

2.1.3.4.1. Comité d'investissement

Les dispositions ci-dessous sont effectives depuis la date d'admission des actions de la société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA

Composition

Le Comité se compose de 12 membres maximum élus par le Directoire en raison de leur compétence pour une durée de (1) une année renouvelable.

Le Directoire désigne un des membres du Comité d'Investissement pour en assurer la présidence.

Dans le cas des actionnaires personnes morales membres du Comité, chacune d'entre elle a désigné une personne physique pour la représenter.

Le Directoire peut décider de révoquer à tout moment, sans indemnité et sans justifier d'un motif quelconque, un ou plusieurs membres du Comité d'Investissement. Il peut procéder à leur remplacement ou non.

Madame Arline GAUJAL-KEMPLER (Président)
Monsieur Yves DURAND*
Monsieur Daniel FRUCHART*
Monsieur Claude HEURTEUX*
Monsieur Dominique IMBERT*
CRESERFI* représentée par Arnaud de MARCELLUS
Monsieur Alain PANHARD*
COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPMENT représentée par Pierre ADIER
AUXIA IMMOBILIER* représentée par Guy CHARLOT
MONGE FINANCE* représentée par Jean-François MARIE

* membre indépendant

Le Comité d'Investissement de FONCIERE INEA compte 10 membres parmi lesquels 8 sont considérés comme indépendants selon les critères du Rapport Bouton. Il a été renouvelé en date du 21 novembre 2007.

Madame Arline GAUJAL-KEMPLER assume les fonctions de Président du Comité.

Fonctions

Le suivi de chaque dossier, qu'il concerne la réalisation d'un nouvel investissement ou le suivi d'un investissement réalisé, est soumis à l'avis consultatif d'un Comité d'Investissement créé par le Directoire.

Le Comité délibère sur tous les projets de la Société de vente ou d'acquisition de biens immobiliers ou de titres de sociétés immobilières et donne un avis consultatif. Il assiste le Directoire dans l'appréciation des investissements ou désinvestissements envisagés par la Société et dans la définition des orientations stratégiques.

Les membres du Comité d'Investissement ne perçoivent aucune rémunération de quelque sorte que ce soit au titre de leur participation au Comité.

Le Comité d'Investissement ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale. Dès lors, les membres du Comité d'Investissement n'encourent aucune responsabilité au titre des avis qu'ils rendent au Directoire.

Le Comité d'Investissement délibère aussi souvent que nécessaire dans le cadre de ses attributions susvisées à l'initiative du Président, de l'un ou l'autre de ses membres et également du Président du Directoire.

Il est consulté soit par courrier électronique, soit lors de réunions organisées par le Président.

Les travaux, les avis et les recommandations du Comité d'Investissement font l'objet d'échange de correspondances communiquées au Directoire.

Chaque nouvelle opportunité d'investissement est instruite par un ou plusieurs membres de l'équipe investissement. Aux différents stades de l'étude, leurs analyses et conclusions sont présentées au Comité d'Investissement.

En 2007, le Comité d'Investissement a été consulté 22 fois. Toutes les consultations ont eu lieu par courrier électronique. L'ensemble des membres ont exprimé un avis favorable aux investissements proposés.

2.1.3.4.2. Comité d'Audit

Les dispositions ci-dessous seront effectives depuis la date d'admission des actions de la société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris Sa

Composition

Le Comité se compose de 5 membres maximum, soit à ce jour 4 membres, choisis par le Conseil de Surveillance en son sein en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable, élus pour une durée de (1) une année renouvelable.

Le Conseil de Surveillance désigne un des membres du Comité d'Audit pour en assurer la présidence.

Le Conseil de Surveillance peut décider de révoquer à tout moment, sans indemnité et sans justifier d'un motif quelconque, un ou plusieurs membres du Comité d'Audit. Il peut procéder à leur remplacement ou non.

Monsieur Jean-Louis FORT assume les fonctions de Président du Comité.

Les autres membres sont :

- M. Bernard FRAIGNEAU,
- M. Daniel FRUCHART,
- M. Alain JULIARD

Fonctions

Le Comité d'Audit a pour mission :

- d'apporter son assistance au Conseil de Surveillance dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels,
- d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports afférents avant qu'ils ne soient soumis au Directoire et au Conseil de Surveillance,
- d'entendre les Commissaires aux Comptes et de recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,
- d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux Comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement,
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux Comptes avec lesquels il a des contacts réguliers,
- d'examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et de formuler un avis sur les honoraires sollicités,
- d'examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société auprès du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ ou de risques,
- de vérifier que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société.

Les membres du Comité d'Audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation.

Le Comité d'Audit s'est réuni 3 fois depuis le 1^{er} janvier 2007.

Lors de la réunion du 5 février 2007, 4 membres étaient présents sur les 4.

Lors de la réunion du 29 août 2007, 4 membres étaient présents sur les 4.

Lors de la réunion du 29 janvier 2008, 3 membres étaient présents sur les 4.

Le Comité d'Audit a été renouvelé par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 21 novembre 2007.

2.1.3.5. Rémunérations des dirigeants

Les rémunérations et avantages mentionnés dans le présent chapitre s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tel qu'il est à ce jour composé, sauf dispositions dérogatoires.

2.1.3.5.1. Rémunération des membres du Directoire

Les membres du Directoire ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat chez FONCIERE INEA.

Ils sont rémunérés par la SARL GEST qui facture elle-même FONCIERE INEA au titre des prestations de services qu'elle assure au profit de cette dernière⁴.

Au titre de l'avenant au contrat de prestation de service de GEST du 22 décembre 2005, FONCIERE INEA a versé à GEST au titre de 2005, 150 000 euros, soit un montant inférieur à la rémunération minimale de 500 000 euros, et ce, de manière dérogatoire pour tenir compte du stade de développement de FONCIERE INEA.

En 2006, ce montant a été de 500 000 euros tandis qu'il ressort à 1 329 403 euros pour l'année 2007.

Les deux membres du Directoire, à savoir Monsieur Philippe ROSIO, Président et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER, Directeur général, ont chacun perçu en 2007 de la SARL GEST en qualité de cogérant au titre de l'exercice 2007 une rémunération d'un montant total (hors charges sociales) de 150.000 euros.

⁴ (Voir le paragraphe 3.V.2 « Contrats importants »)

Monsieur Philippe ROSIO, Président du Directoire est propriétaire de 177.961 bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE)⁵.

Madame Arline GAUJAL -KEMPLER, Directeur Général est propriétaire de 177.961 BCE⁵.

Les BCE donnent accès au capital (sous réserve de leur exercice qui n'a pas eu lieu à ce jour) à raison de 1 BCE pour 1,04 action FONCIERE INEA d'une valeur nominale de 14,66 euros et ce, pour un prix global de 15,25 euros.

2.1.3.5.2. Rémunération des membres du Conseil de Surveillance et des Censeurs

Il a été attribué en 2007 un montant global de 32.500 euros aux membres du Conseil de Surveillance à titre de jetons de présence pour l'exercice 2006.

La répartition de la somme de 32.500 euros s'est effectuée comme suit :

- 6.500 euros à Monsieur Jean-Louis FORT,
- 5.000 euros à Monsieur Michel ALBERT,
- 3.500 euros à Monsieur Bernard FRAIGNEAU,
- 2.500 euros à chacun des 5 autres membres du Conseil (Messieurs Jean-Jacques BONNAUD, Marc-Olivier LAURENT, Pierre LATROBE et les Sociétés CRESERFI et COMPAGNIE FINANCIERE DE DEVELOPPEMENT) et à chacun des 2 censeurs (SCI du Club de Résidence CALA BIANCA et MACIF).

Il est envisagé de distribuer en 2008, au titre de l'exercice 2007, des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour un montant global de 46.000 euros.

Le Président et le Vice Président, à leur demande, ne percevraient aucun jeton de présence en 2008 comme en 2007.

Le Président est rémunéré par la SARL GEST qui facture elle-même FONCIERE INEA au titre des prestations de services qu'elle assure au profit de cette dernière (Voir 22.4 « Contrat de prestation de services avec GEST »).

Ainsi, Monsieur Alain JULIARD, Président du Conseil de Surveillance, n'a perçu au titre de l'exercice 2007 aucune rémunération de la part de la SARL GEST.

Monsieur Alain JULIARD, Président du Conseil de Surveillance est par ailleurs propriétaire de 177.961 BCE⁵.

2.1.3.5.3. Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, retraites où autres avantages

Néant.

Il est rappelé que la Société n'a aucun personnel salarié.

⁵ (Voir paragraphe 3.II.2.2.).

2.1.4. Perspectives et gestion des risques

2.1.4.1. Événements postérieurs à la clôture

En janvier 2008, l'offre irrévocable de FONCIERE INEA a été acceptée pour une opération située dans le centre-ville de Tours.

2.1.4.2. Perspectives

FONCIERE INEA a énoncé ses perspectives de la manière suivante :

- Sur la base du portefeuille actuel, multiplier par 3 à un horizon de 3 ans les recettes locatives annualisées
- Maintenir la stratégie actuelle, en continuant à privilégier la performance plutôt que la taille :
 - Au travers des partenariats déjà établis ou encore des programmes d'investissement en cours (crèches, parcs d'activité)
 - En continuant à respecter sa philosophie d'investissement : investir en fonction des cycles des produits immobiliers dans les différents segments de l'immobilier tertiaire en sélectionnant des produits de rendement
- Poursuivre le développement du patrimoine en visant 500 M€ à fin 2009, soit 100 M€/ an après arbitrages
- Rester réactif au regard des opportunités de marché qui pourraient se présenter dans les mois à venir.

La Société n'a pas communiqué et ne communiquera pas de prévision ou d'estimation de bénéfices.

2.1.4.3. Facteurs de risque et assurance

2.1.4.3.1. Risques opérationnels et environnementaux

Risques liés à l'environnement économique

De manière générale, l'évolution de la conjoncture économique est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de surfaces nouvelles en matière d'immobilier d'entreprise. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. Par ailleurs, le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est notamment susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait ainsi susceptible d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine ou la situation financière de la Société.

Les résultats opérationnels de FONCIERE INEA proviennent principalement des loyers et charges locatives récupérables perçus des locataires. Les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction sur lequel sont indexés les loyers des baux pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société.

Les variations de la valeur des actifs immobiliers ne sont pas prises en compte pour le calcul du résultat social de la Société qui détermine le montant du bénéfice distribuable (notamment dans le cadre des obligations de distribution liées au régime SIIC), pour autant que la valeur des biens immobiliers figurant dans les comptes sociaux de la Société, nette des dotations aux amortissements, soit inférieure à la juste valeur desdits biens. Dans le cas contraire, il serait constaté dans les comptes sociaux de la Société une provision pour dépréciation des immobilisations égale à la différence entre la valeur nette comptable des biens immobiliers et leur valeur expertisée.

On remarquera qu'au regard de l'année écoulée, la conjoncture économique qui se traduit par une faible croissance avec une inflation réduite et des taux d'intérêt à long terme globalement assez stables, a permis à l'investissement en immobilier d'entreprise de continuer à se développer en France avec un volume record de l'ordre de 29 milliards d'euros. Il n'existe à ce jour aucun phénomène de sur-offre sur le marché de l'immobilier.

Jeune foncière, FONCIERE INEA ne bénéficie ni ne subit l'impact des variations de l'indice INSEE.

Enfin prudente, FONCIERE INEA a décidé d'opter pour le régime SIIC en « coût amorti », c'est-à-dire en continuant à amortir ses actifs ce qui n'entraînera pas d'impact des variations de la juste valeur de ses actifs sur le calcul de son résultat social et devrait minorer la survenance de provision pour dépréciation.

Risques liés au Patrimoine en blanc

La stratégie de croissance de la Société a reposé essentiellement sur l'acquisition d'immeubles le plus souvent neufs. Ces immeubles construits ou à construire ont été acquis pour certains « pré loués » c'est-à-dire ayant fait l'objet, pour l'intégralité ou non de leur surface locative, de baux fermes signés et ce, avant leur date de livraison. D'autres, vacants, ont fait l'objet de garanties locatives de la part des promoteurs-vendeurs.

Dans ce dernier cas, les risques de défaillance des promoteurs-vendeurs au titre de la garantie locative ou encore de non-signature de baux au terme de la période de garantie locative existent.

La qualité des garants retenus ainsi que celle des actifs immobiliers composant le portefeuille de la Société ont grandement limité ce risque.

La Société ne peut garantir qu'elle sera en mesure de se protéger contre toute défaillance des garants ni que la vacance totale ou résiduelle qui existera au terme des garanties locatives ne pourra avoir un impact significatif sur la rentabilité locative des actifs visés. Fort est de constater que ce risque tendra à se marginaliser compte tenu du développement constant du patrimoine livré et loué.

Risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société

Les actifs de la Société sont essentiellement constitués d'immeubles de bureaux et surtout d'engagements sur des immeubles de bureaux.

Si à terme la Société souhaite poursuivre la valorisation de son patrimoine actuel, elle a entrepris de réduire son exposition au seul marché des locaux de bureaux en régions en diversifiant son portefeuille notamment dans les domaines des plateformes de messagerie ou encore des locaux d'activités.

Risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société

Certains actifs immobiliers de la Société sont situés dans la même région, notamment des métropoles régionales comme les villes de Nancy, Nantes, Bordeaux ou encore Marseille. Les actifs de la Société sont cependant, à ce jour, relativement bien diversifiés géographiquement (18 métropoles régionales).

Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique d'appartenance.

La baisse des valeurs locatives dans une région donnée ainsi que la présence d'une offre de qualité équivalente ou supérieure à des prix parfois moindres pourraient favoriser le départ de certains locataires souhaitant bénéficier d'un meilleur rapport qualité/prix.

La Société a réduit ce risque en continuant à diversifier l'implantation géographique de ses actifs immobiliers.

Si elle ne peut assurer qu'elle sera à même de diminuer les effets potentiels sur son résultat de toute dégradation de la conjoncture de ces marchés locatifs régionaux, la diversification pratiquée sur des marchés régionaux de maturités différentes constitue une garantie supplémentaire.

Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier d'entreprise, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

C'est pourquoi FONCIERE INEA a entrepris de diversifier ses modes d'acquisition en intervenant soit de manière indirecte (prise de participations minoritaires dans des Sociétés avec pacte d'actionnaires), soit au travers de partenariats comme celui mis en place pour les parcs d'activité avec le promoteur ALSEI ou encore celui récemment signé avec le gestionnaire exploitant de crèches privées d'entreprises, Les Petits Chaperons Rouges.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs.

En outre, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs que FONCIERE INEA ou l'une de ses filiales ayant opté pour le régime SIIC pourrait acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts dit « SIIC 3 » serait susceptible de limiter les possibilités pour la Société de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de

25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Toutefois plus la Société possède un nombre croissant d'actifs, plus toute cession aura un impact marginal sur son activité sans pour autant constituer un cas de remboursement anticipé total au titre des prêts consentis à FONCIERE INEA.

Risques liés aux fluctuations des cours

Depuis l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A le 27 novembre 2006, les actions de la Société font l'objet d'une cotation sur ce marché réglementé.

Ainsi les risques liés aux fluctuations de cours sont réels pour les actions de la Société.

La stabilité et la diversité de l'actionnariat de FONCIERE INEA sont néanmoins des éléments qui devraient pondérer l'impact de ces fluctuations.

2.1.4.3.2. Risques juridiques

Risques liés à la réglementation immobilière

Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, FONCIERE INEA est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, à la sécurité des personnes et à la sauvegarde de l'environnement.

Toute évolution significative de ces réglementations pourrait accroître les contraintes réglementaires auxquelles FONCIERE INEA est tenue et avoir ainsi un effet défavorable significatif sur l'activité et les résultats de la Société.

Ces changements de réglementation, toujours possibles en théorie, devront néanmoins ne pas paraître contre-productifs ou jugés comme tels pour un secteur, à savoir celui de l'Immobilier et de la Construction au sens large, qui est l'un des plus moteurs de l'économie française.

Litiges

FONCIERE INEA n'est partie à aucun litige en défense.

Une action judiciaire en demande est en cours sur l'opération Montpellier Espace Concorde pour non-conformité des bâtiments livrés au CCTP.

La Société a demandé la mise en conformité des bâtiments ou, à défaut, l'allocation de dommages intérêts.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Notre Société bénéficie depuis le 1^{er} janvier 2007 du régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôts sur les Sociétés. Il en est de même de celles de ses filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté pour ce régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation.

La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante bien sur peu probable, serait susceptible d'affecter gravement la situation financière du groupe.

Ainsi, aux termes de l'instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 55. le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la Société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice. En revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie. En cas de sortie du régime SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 %, font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'article 8 pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation (CGI art. 208 C, IV). Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

Enfin, la Loi de Finances pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, de nouvelles dispositions, connues sous le nom de "SIIC 4".

Deux mesures particulières doivent être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent:

a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne devront pas détenir directement ou indirectement 60% ou plus du capital d'une SIIC. A défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause. Les SIIC existantes ont jusqu'au 31 décembre 2008 pour se conformer à cette obligation.

b) les SIIC devront acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des dividendes distribués à compter du 1^{er} juillet 2007 à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant au moins 10% du capital, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les Sociétés ou à un impôt équivalent.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Notre Société est, à ce jour, en règle avec cette nouvelle disposition. Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence.

Risques liés à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI

FONCIERE INEA a utilisé les dispositions de l'article 210 E du Code Général des impôts en permettant l'utilisation des dispositions de cet article par certains vendeurs de crédits baux ou d'immeubles.

Aux termes de l'article 210 E modifié par la loi 2007-1822 du 24 décembre 2007 :

« I. Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble, de droits réels mentionnés au sixième alinéa du II de l'article 208 C de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à l'épargne au moyen de titres donnant obligatoirement accès au

capital, à une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, à une société mentionnée au III bis du même article ou à une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet 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 visées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219.

II. L'application de ces dispositions est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans l'immeuble, les titres ou les droits mentionnés au I. Lorsque la société cessionnaire est une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C ou une société mentionnée au III bis du même article, elle doit être placée sous le régime prévu au II de cet article pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition.

Le non-respect de ces conditions par la société cessionnaire entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764. »

L'article 1764 du CGI dispose que :

« La société cessionnaire qui ne respecte pas l'engagement mentionné au II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

La société cessionnaire qui ne respecte pas la condition prévue à la seconde phrase du premier alinéa du II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif au titre duquel la condition n'a pas été respectée. »

Ce texte a trouvé son application dans les opérations suivantes : achat le 28 novembre 2007 d'un crédit bail relatif à l'immeuble au 220 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 1.422.270 € et le 28 novembre 2007 d'un crédit bail relatif un immeuble au 182-200 rue du Professeur Milliez 94500 Champigny sur Marne pour un montant de 1.003.109 €, le 3 octobre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble ZAC Joseph Else Heiden 68310 Wittelsheim pour un montant de 1.535.809 €, le 3 octobre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé Parc Zénith St Jacques II – 54320 Maxeville pour un montant de 981.260 €, le 20 décembre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé 71 quai Colbert 76600 Le havre pour un montant de 4.706.141 €, le 21 décembre 2007 d'un crédit-bail relatif à l'immeuble situé ZI du Vert Galant 5 avenue des gris Chevaux 95310 St Ouen l'Aumône pour un montant de 8.342.634 €. L'encours restant dû dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007 au titre de ces crédits-baux s'élève à 13.762.187 euros.

Risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA.

La Loi de Finances pour 2006 a introduit, à compter du 1er janvier 2007, de nouvelles dispositions, connues sous le nom de "SIIC 4".

Deux mesures particulières doivent être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent:

a) Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne devront pas détenir directement ou indirectement 60% ou plus du capital d'une SIIC. A défaut le régime fiscal de faveur sera remis en cause. Les SIIC existantes ont jusqu'au 31 décembre 2008 pour se conformer à cette obligation. FONCIERE INEA n'est pas directement concernée à ce jour par ce risque, mais pourrait le devenir en cas d'acquisition de son capital par un actionnaire répondant au critère dessus.

b) Les SIIC devront acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des dividendes distribués à compter du 1^{er} juillet 2007 à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant au moins 10% du capital, lorsque les produits distribués ne sont pas soumis à l'impôt sur les Sociétés ou à un impôt équivalent.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

Notre Société est, à ce jour, en règle avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à être redevable à ce jour de cette imposition.

Néanmoins nous ne pouvons garantir le respect de cette obligation dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence. une disposition statutaire visant à faire supporter cet impôt aux seules actionnaires concernés par ce texte est proposée à l'Assemblée Générale Extraordinaire de FONCIERE INEA prévue pour le 25 avril 2008.

Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Bien qu'à la date du 31 décembre 2007 le taux d'occupation était de 87,5% hors impact des garanties locatives et de 99,5% en les prenant en compte, la Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient alors susceptibles d'affecter les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

En dépit de la politique mise en place par la Société visant à s'assurer que ses actifs immobiliers sont loués à tout moment dans leur intégralité, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de les relouer rapidement et dans des conditions équivalentes.

Le risque de non-renouvellement de baux portant sur des immeubles neufs conclus à des niveaux de loyers de marché est cependant plus limité dans la mesure où d'une part une large majorité des locataires de FONCIERE INEA ont ainsi renoncé, dans leur contrat de bail, à la faculté de résiliation à l'issue de la première période triennale et ont accepté de ne pouvoir mettre fin à leur contrat de bail qu'à l'échéance de la période ferme de six ans et où d'autre part les biens loués sont « banalisables » et par là-même non spécifiques à une certaine catégorie de locataires.

Risques liés au contrat GEST

La Société a conclu le 1^{er} février 2005 un contrat⁶ de management et de gestion administrative avec la société GEST SARL, visant la gestion administrative et patrimoniale de FONCIERE INEA et de ses filiales. Le contrat reste en vigueur sept ans après l'adoption du régime SIIC par FONCIERE INEA, et peut être prolongé par la suite par périodes de cinq ans par tacite reconduction. La résiliation de cet accord n'est donc

⁶ Le contrat est décrit au paragraphe 3.IV.2 « Contrats importants ».

pas susceptible d'intervenir avant 2013 sauf manquement par l'une des parties aux accords du contrat.

Si une telle situation devait se produire, cela entraînerait des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générerait des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

On remarquera cependant que la valeur de FONCIERE INEA tient avant tout à la valeur des immeubles détenus et que l'externalisation pratiquée devrait permettre d'assurer une certaine pérennité de gestion du moins à périmètre constant en cas de résiliation du contrat de management signé avec la société GEST SARL.

Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Les contrats de bail représentaient unitairement moins de 5% des revenus locatifs annualisés.

Les baux les plus importants à fin 2007 restent :

Le bail conclu avec Steelcase International ayant pris effet le 1^{er} mai 2006, qui porte sur 9 ans avec une possibilité de résiliation pour Steelcase International au terme de la deuxième période triennale. La prochaine échéance de ce contrat se situe donc le 30 avril 2012. Steelcase International représente 3,9% des recettes locatives annualisées.

Les deux baux conclus avec STACI ayant pris effet le 21 décembre 2007 pour une période de 9 ans, avec une possibilité de résiliation au terme de la deuxième période triennale, la prochaine échéance se situe le 20 décembre 2013. STACI représente 4,2% des recettes locatives annualisées.

Les 11 baux conclus avec Sernam Xpress sur 11 plateformes de messagerie qui portent sur une durée de 9 ans (prise ferme). Les prochaines échéances de ces baux se situent entre le 30 septembre 2014 et le 30 novembre 2016. Sernam Xpress représente 3,5% des recettes locatives annualisées.

Cependant, l'accroissement constant du patrimoine de la Société tend à réduire de manière significative la dépendance de la Société à l'égard de ces plus importants locataires.

2.1.4.3.3. Risques de marché

Risques liés au niveau d'endettement de la Société

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement.

Pour l'heure, la Société et ses filiales présentent un niveau d'endettement normal eu égard à la valeur de leur patrimoine. Par ailleurs, le niveau d'endettement consolidé de la Société et ses filiales est tout à fait acceptable compte tenu de la valeur de marché des actifs immobiliers leur appartenant, dans la mesure où les hypothèques grevant les immeubles de celles-ci garantissent tant leurs propres dettes bancaires que celles

consenties à FONCIERE INEA. Le ratio Loan-to-Value⁷ (LTV), calculé selon une méthode conservatrice, s'élève à moins de 31% au 31 Décembre 2007.

Enfin si l'option pour le régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007 obligera la Société à distribuer une part importante de ses profits, ces distributions auront un impact sur les capacités d'autofinancement de la Société FONCIERE INEA qui devrait alors financer une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement et l'appel au marché mais devrait a contrario bénéficier du maintien de sa politique d'amortissement de ses actifs compte tenu de l'option SIIC en « coût amorti » retenue (mentionnée ci-dessus) .

Risques de liquidité

Au 31 décembre 2007, l'encours total des dettes bancaires au bilan (hors intérêts courus) s'élevait à 48.065 K euros contre 12.560 K euros au 31 décembre 2006 et des crédits baux à 13.762 K euros contre 0 K euros au 31 décembre 2006, soit un encours total de 61.827 K euros au 31 décembre 2007.

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir les charges d'intérêts et de remboursement des prêts contractés. A cet égard, le ratio de couverture du service de la dette qui correspond au rapport entre d'une part les revenus locatifs hors taxes et hors provisions sur charges facturées aux locataires, et d'autre part le montant de l'amortissement des prêts et des intérêts des prêts (voir paragraphe 3.V.2 « Contrats importants ») s'élève à 2,49 sur la période du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007.

La Société a mis en œuvre une gestion du risque de liquidité et dispose à ce titre sur une base mensuelle d'un état de la trésorerie prévisionnelle ce qui lui permet de se prémunir de risques tels que l'insuffisance des revenus pour couvrir une des échéances de la dette ou le non-respect d'un des ratios décrits précédemment susceptibles de donner lieu à l'exigibilité anticipée des prêts consentis par les banques prêteuses.

Risques de refinancement

Aux termes des emprunts en cours, FONCIERE INEA devra rembourser au total 48.065 K euros à ses banques créditrices et 13.762 K euros à ses crédit-bailleurs.

A cet effet, la Société et ses filiales pourraient procéder au refinancement de leurs dettes respectives en recourant à de nouveaux emprunts bancaires. Toutefois, ce refinancement pourrait être réalisé à des conditions moins favorables que celles de la dette existante, ce qui pourrait restreindre la flexibilité opérationnelle et financière de ces sociétés et notamment leur capacité à distribuer des dividendes.

A défaut de refinancement, la Société et ses filiales pourraient être contraintes de céder leurs actifs pour rembourser leurs prêts (sous réserve de la mainlevée et des sûretés hypothécaires grevant les immeubles)⁸, étant toutefois précisé que les seuls actifs de ces sociétés sont des immeubles.

⁷ 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.

⁸ (voir paragraphe 3.IV.2 « Contrats importants »)

La capacité de la Société et de ses filiales à céder leurs actifs, à restructurer ou à refinancer leurs dettes dépendra de divers facteurs, dont certains sont indépendants de leur volonté, et en particulier de l'évolution du marché immobilier (voir paragraphes «Risques liés au marché » et «Risques liés aux actifs»), de la situation financière des locataires et du niveau des taux d'intérêts (voir paragraphe «Risques liés au marché»). A ce titre, une diminution de la juste valeur de marché des immeubles au terme des 2 années à venir pourrait entraîner une augmentation du ratio LTV supérieure à 70%, et par conséquent provoquer l'exigibilité anticipée de deux prêts bancaires de la Société⁹. Ce ratio correspondrait à une diminution de la juste valeur de marché des immeubles (hors droits) de plus de 25% à 30% et rendrait impossible le remboursement intégral dudit prêt bancaire par la seule cession des immeubles financés par ce prêt.

En règle générale, la capacité de tout emprunteur à rembourser ses emprunts in fine dépend des arbitrages effectués lors de la cession des immeubles. Pour FONCIERE INEA, les emprunts levés sont à long terme (10 à 15 ans) et amortissables. La dépendance en termes d'arbitrages est bien moindre.

En outre, le régime SIIC permettra de favoriser les arbitrages sur le plan fiscal en exonérant les plus values de cession réalisées de toute imposition dès lors qu'elles seront distribuées à hauteur d'au moins 50%.

Risques liés au niveau des taux d'intérêts

	total 2007	Exercice 2007			Exercice 2006
		< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	
Autres Actifs financiers	10 762	9 662		1 100	415
Total Trésorerie + Equivalents de trésorerie	11 258	11 258			57 708
Total Actifs financiers	22 020	20 920		1 100	58 123
Dettes financières non courant	59 864		16 500	43 364	11 086
Dettes financières courant	3 584	3 584			1 888
Total dettes financières	63 448	3 584	16 500	43 364	12 974

La valeur des actifs de la Société est influencée par l'évolution 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. Cependant, depuis 1^{er} décembre 2005 et à plusieurs reprises au cours de l'année 2006, la Banque Centrale Européenne a augmenté son principal taux directeur pour le porter à 4,00%. Cette augmentation est essentiellement liée au risque d'inflation associé au niveau élevé du prix du baril de pétrole. Une tension additionnelle est apparue avec la crise du « subprime » depuis l'été 2007.

Une augmentation des taux d'intérêts voire 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.

⁹ Au titre des conventions décrites § 3.IV.2 du présent document

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 (voir paragraphe 1.III.2 «Stratégie et organisation»). 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 (voir paragraphe 3.V.2 « contrats importants »).

Jusqu'à présent la Société a conclu dans cette même perspective, des contrats d'échange de taux (swap) afin de couvrir son risque de taux. En date du 18 avril et 2 mai 2006 trois contrats d'échange (swap) de taux ont été conclus pour un montant notionnel global de 28.500.938 euros à départ différé au 29 décembre 2006, 29 juillet et 29 décembre 2007 pour des durées respectives de près de 8 à 9 ans, soit jusqu'au 31 mars 2016. Ces contrats ont pour objet de couvrir la dette levée au titre des acquisitions réalisées auprès du promoteur Groupe LAZARD à fin 2005 (voir paragraphe «Risque lié au niveau d'endettement de la Société»).

En date du 08 janvier 2008, un autre contrat d'échange (swap) de taux a été conclu pour un montant notionnel de 38.754.352 € à départ différé au 30 juin 2008. Le contrat a une durée de 7 ans avec une dernière fixée au 31 décembre 2014. Ce contrat a pour objet de couvrir par anticipation le risque de taux lié aux nouveaux emprunts que FONCIERE INEA a conclus dans le cadre du financement de l'acquisition de 6 ensembles immobiliers.

Les intérêts prévisionnels liés à l'endettement sont présentés dans les comptes consolidés 2007, note 14.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2007 (solde moyen de 34 483 k€).

Dès lors, compte tenu de la politique de couverture de taux pratiquée par la Société, sa sensibilité à l'évolution des taux est inhabituelle puisqu'une hausse de 1% aurait entraîné à un gain additionnel de 344 k€.

Risque de change

Au 31 décembre 2007, la Société a réalisé la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et n'est donc pas exposée au risque de change.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2007, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et ne supporte donc pas de risque sur actions.

2.1.4.3.4. Assurances

FONCIERE INEA bénéficie d'assurances placées auprès de sociétés d'assurances de premier plan. D'une manière générale, FONCIERE INEA estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

i. Une police d'assurance n° 028 477 946 a été souscrite auprès du GAN par FONCIERE INEA en qualité de propriétaire d'immeubles.

Ce contrat est souscrit pour une durée ferme de douze mois avec tacite reconduction, débutant le 01/05/2007. En cas de dénonciation le préavis est de 3 mois. Il couvre l'ensemble des immeubles de bureaux livrés.

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 30.000.000 € par sinistre (Dommages matériels, frais, pertes et recours confondus). Le montant de cette limitation n'est pas soumis aux effets de la variation de l'indice FFB. La prime est entièrement refacturée aux locataires.

La garantie sur bâtiments et aménagements en valeur à neuf est limitée, sous déduction des franchises, comme indiqué au tableau ci-après.

GARANTIES	PAR SINISTRE	
	MONTANTS	FRANCHISES
ÉVÈNEMENTS		
▪ Incendie, Explosions, Chute de la Foudre et Incidents d'Ordre Electrique.....	GARANTI	NEANT
▪ Catastrophes Naturelles.....	GARANTI	FRANCHISE LEGALE
▪ Choc d'un Véhicule	GARANTI	NEANT
▪ Choc ou Chute d'un Appareil Aérien ou Spatial, Ondes de Choc.....	GARANTI	NEANT
▪ Fumées	GARANTI	NEANT
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI	250 €
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI	250 €
▪ Dégâts des Eaux.....	GARANTI	NEANT
▪ Effondrement.....	GARANTI	10.000 €
▪ Autres Evènements Non Dénommés.....	500.000 €	5.000 €
▪ Vol et Détériorations Immobilières, dont	150.000 €	NEANT
• Vol	50 000 €	NEANT
• Détériorations Immobilières.....	100 000 €	NEANT
▪ Dommages Électriques.....	45 000 €	250 €
▪ Bris de Machines.....	25 000 €	250 €
▪ Bris de Glaces.....	20 000 €	NEANT
FRAIS ET PERTES DIVERS		
▪ Frais de Mise en Conformité	20 000 €	NEANT
▪ Perte de Loyers.....	3 années	
▪ Honoraires d'experts		
▪ Pertes indirectes	10 % des bâtiments	
▪ Autres Frais et Pertes	10 % des bâtiments	
RESPONSABILITÉ		
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	7 500 000 €	NEANT
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.		
MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)		
• Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
• dont dommages matériels et immatériels consécutifs.....	1 500 000 €	
• Faute inexcusable – Faute intentionnelle.....	750 000 € / an	
• Atteinte accidentelle à l'environnement.....	450 000 €	
FRANCHISE SUR DOMMAGES MATÉRIELS (NON INDEXEE)		150 €
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	35 000 €	150 €

ii. Deux polices d'assurance ont été souscrites auprès d'AXA par FONCIERE INEA en qualité de propriétaire d'immeubles.

Police n° 36 177 951 04 : ce contrat est souscrit pour une durée ferme de douze mois avec tacite reconduction, débutant le 27/09/2007. En cas de dénonciation le préavis est de 3 mois.

Il couvre l'immeuble situé AVENUE DE France - ZAC JOSEPH ELSE-HEIDEN - 68310 WITTELSHEIM.

La prime pour la période du 27/09/07 au 31/12/07 s'élève à 780 €/TTC.

Police n° EN COURS D'ETABLISSEMENT : ce contrat est souscrit pour une durée ferme de douze mois avec tacite reconduction, débutant le 17/12/2007. En cas de dénonciation le préavis est de 3 mois.

Il couvre les locaux situés :

36 AVENUE DU FONDS DE VEAU – ZAC DES BETHUNES – 95310 ST OUEN L'AUMONE

5-7 AVENUE DES GRIS CHEVAUX – ZAC DY VERT GALANT – 95310 ST OUEN L'AUMONE

La prime pour la période du 17/12/07 au 31/12/07 est en cours de négociation.

Le montant total de l'indemnité due ne peut en aucun cas excéder la somme de 10.000.000 € par sinistre (dommages matériels, frais, pertes et recours confondus à l'exception de la responsabilité civile propriétaire d'immeuble). Le montant de cette limitation n'est pas soumis aux effets de la variation de l'indice FFB.

La garantie sur bâtiments et aménagements en valeur à neuf est limitée, sous déduction des franchises, comme indiqué au tableau ci-après.

GARANTIES	PAR SINISTRE	
	MONTANTS	FRANCHISES
ÉVÈNEMENTS		
▪ Incendie, Explosions, Chute de la Foudre et Incidents d'Ordre Electrique.....	GARANTI	NEANT
▪ Catastrophes Naturelles.....	GARANTI	FRANCHISE LEGALE
▪ Choc d'un Véhicule	GARANTI	250 €
▪ Choc ou Chute d'un Appareil Aérien ou Spatial, Ondes de Choc.....	GARANTI	NEANT
▪ Fumées	GARANTI	NEANT
▪ Tempête, Grêle et Neige.....	GARANTI	250 €
▪ Actes de Vandalisme, d'Émeutes de Mouvements Populaires et d'Attentats....	GARANTI	250 €
▪ Dégâts des Eaux.....	GARANTI	250 €
▪ Effondrement.....	1.000.000 €	5.000 €
▪ Autres Evénements Non Dénommés.....	500.000 €	5.000 €
▪ Vol et Détériorations Immobilières	150.000 €	250 €
▪ Dommages Électriques	45 000 €	250 €
▪ Bris de Machines.....	25 000 €	250 €
▪ Bris de Glaces	40 000 €	250 €
FRAIS ET PERTES DIVERS		
▪ Frais de Mise en Conformité	40 000 €	NEANT
▪ Perte de Loyers.....	3 années	
▪ Honoraires d'experts		
▪ Pertes indirectes	10 % de l'indemnité	
▪ Autres Frais et Pertes	10 % de l'indemnité	
RESPONSABILITÉ		
▪ Recours des Voisins et des Tiers.....	7 500 000 €	NEANT
▪ Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.....		
MONTANTS DES GARANTIES (NON INDEXES)		
• Tous dommages confondus (y compris blessures aux animaux)	6 400 000 €	
• dont dommages matériels et immatériels consécutifs.....	1 500 000 €	
• Faute inexcusable – Faute intentionnelle.....	750 000 € / an	
• Atteinte accidentelle à l'environnement.....	450 000 €	
FRANCHISE SUR DOMMAGES MATERIELS (NON INDEXEE)		250 €
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS	15 000 €	

2.1.5. FONCIERE INEA et ses actionnaires

2.1.5.1. Informations relatives au capital

2.1.5.1.1. Evolution de la répartition du capital au cours des 5 derniers exercices

DATE DE LA REALISATION DEFINITIVE DE L'OPERATION	OPERATION	NOMBRE D'ACTIONS EMISES	MONTANT NOMINAL DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL (OU DE LA REDUCTION DE CAPITAL) (EN €)	PRIME D'EMISSION/ DE FUSION PAR ACTION (EN €)	MONTANT DES PRIMES D'EMISSION/ DE FUSION (EN €)	PRIX D'EMISSION UNITAIRE (EN €)	CAPITAL APRES OPERATION EN €
22 juin 2004	Augmentation de capital par incorporation de réserves et par apport en numéraire	21.370	325.892,50	na	na	15,25	364.017,50
Au 31 décembre 2004		23.870					364.017,50
28 février 2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	8.820	134.505,00	na	na	15,25	498.522,50
28 février 2005	Augmentation de capital par apport en numéraire	158.700	2.420.175,00	16,39	2.601.093	31,64	2.918.697,50
2 novembre 2005 et 18 novembre 2005	Augmentation de capital	430.839	6.570.294,75	19,75	8.509.070,25	35	9.488.992,25
30 décembre 2005	Augmentation de capital suite fusion	141.044	2.150.921,00	5,36	758.868,00	20,61	11.639.913,25
30 décembre 2005	Réduction de capital suite fusion	Nombre d'actions annulées 32.969	502.777,25	Imputation sur prime de fusion de 651.137,75	La prime de fusion ci-dessus de 758.868 € a été ramenée à 105.730,25	na	11.137.136,00
Au 31 décembre 2005		730.304					11.137.136,00
21 avril 2006, 20 mai 2006 et 12 juin 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	1.035.398	15.789.819,50	20,75	21.484.508,50	36	26.926.955,50
25 juillet 2006	Réduction de capital		1.041.764,18		Création d'une réserve de 1.041.764,18	na	25.885.191,32
12 décembre 2006	Emission d'actions avec suppression du dps	1.000.000	14.660.000,00	25,34	25.340.000,00	40	40.545.191,32
Au 31 décembre 2006		2.765.702					40.545.191,32
Au 31 décembre 2007		2.765.702					40.545.191,32

Il est précisé qu'à la date de la première opération visée dans le tableau ci-dessus du 22 juin 2004 jusqu'aux augmentations de capital en date des 21 avril 2006, 20 mai 2006 et 12 juin 2006, la valeur nominale unitaire ressort à 15,25 euros.

Cette dernière a été ramenée à 14,66 euros à l'occasion de l'opération de réduction de capital en date du 25 juillet 2006.

2.1.5.1.2. Franchissements de seuil

Aucune Société n'a franchi à la baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote, avant la réalisation de l'augmentation de capital réalisée le 12 décembre 2006.

Par courrier du 26 décembre 2006, complété par des courriers des 4 et 9 janvier 2007, la société anonyme SIPARI, contrôlée par le CREDIT FONCIER⁽¹⁾, a déclaré détenir, à titre individuel, 144 500 actions FONCIERE INEA représentant autant de droits de vote, soit 5,22 % du capital et des droits de vote de cette société⁽²⁾.

En outre, le CREDIT FONCIER DE FRANCE a précisé détenir indirectement par l'intermédiaire des sociétés SIPARI et COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT qu'il contrôle, 230 214 actions FONCIERE INEA représentant autant de droits de vote, soit 8,32% du capital et des droits de vote de cette société.

(1) Contrôlé par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (CNCE)

(2) Sur la base d'un capital composé de 2 765 702 actions représentant autant de droits de vote

2.1.5.2. Actionnariat du Groupe

2.1.5.2.1. Répartition du capital et des droits de vote

A la date du présent document, le capital social se répartit de la façon suivante :

ACTIONNAIRES	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote
INSTITUTIONNELS			
Groupe AGF	339 750	12,28%	339 750
Société MACIF	262 500	9,49%	324 000
Groupe Médéric	261 050	9,44%	346 850
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	315 928
Groupe CARAC	179 000	6,47%	179 000
Paris Orléans	141 800	5,13%	227 600
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	127 500
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	53 900
CRESERFI	42 400	1,53%	58 400
Groupe Mornay	22 500	0,81%	22 500
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,75%	20 634
Sous-total	1 638 348	59,24%	2 016 062
DIRIGEANTS - FONDATEURS			
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	101 651
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	96 762
Alain JULIARD	34 476	1,25%	68 952
Sous-total	143 542	5,19%	267 365
AUTRES			
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>			
Société COFIP	118 836	4,30%	118 836
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	100 300
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,91%	52 900
Société RIA	29 900	1,08%	45 900
Sous total	273 336	9,88%	317 936
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	235 990	8,53%	322 050
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	474 486	17,16%	518 430
TOTAL	2 765 702	100%	3 441 843

Le nombre d'actions auto-détenues s'élevait au 31 décembre 2007 à 11.827 titres.

A la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuil enregistrées auprès de l'AMF, la répartition du capital ressortait au 31 décembre 2007 comme suit :

- *personnes possédant, directement ou indirectement, plus :*
 - *du 1/20 du capital ou des droits de vote : la Caisse de Retraite des Anciens Combattants (CARAC), K DEVELOPPEMENT (Groupe Paris-Orléans), MACIF, QUATREM (Groupe Médéric), SIPARI (Groupe CFF),*
 - *du 1/10 du capital ou des droits de vote : le Groupe AGF*
 - *des 3/20 du capital ou des droits de vote : néant*
 - *du 1/5 du capital ou des droits de vote : néant*
 - *du 1/4 du capital ou des droits de vote : néant*
 - *du 1/3 du capital ou des droits de vote : néant*
 - *de la 1/2 du capital ou des droits de vote : néant*
 - *des 2/3 du capital ou des droits de vote : néant*
 - *des 18/20 du capital ou des droits de vote : néant*
 - *des 19/20 du capital ou des droits de vote : néant*

2.1.5.2.2. Actionnaire majoritaire

À la suite de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006 et réalisée par les Directoires du 20 mai 2006, 12 juin 2006 et 12 décembre 2006, il n'y a pas d'actionnaire majoritaire.

2.1.5.2.3. Déclaration relative au contrôle de la société par l'actionnaire majoritaire

À la date du présent document, il n'existe aucun actionnaire majoritaire.

2.1.5.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

2.1.5.3.1. Politique de distribution de dividendes

Préalablement à la date d'enregistrement du présent document de référence, la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes. La politique de distribution de dividendes respectera les règles liées au régime des SIIC telles que détaillées au paragraphe 1.II.3.1 ci-avant du présent document. En particulier, au moins 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2008 au titre de l'exercice 2007), et au moins 50% des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation. Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC seront intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suivra celui de leur perception. Les dispositions ci dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, à travers des sociétés de personnes ou à travers des filiales ayant opté pour le statut SIIC et par conséquent détenues à plus de 95% par FONCIERE INEA. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux distributions qui seront effectuées par la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT dont les actions sont détenues à 22% par FONCIERE INEA.

Aucun dividende n'a été distribué au titre des trois précédents exercices.

Affectation du résultat

Il sera proposé aux actionnaires d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice 2007 d'un montant de 2.933.385 euros, augmenté du Report à Nouveau d'un montant de 839.922 euros, soit un bénéfice disponible de 3.773.307 euros, comme suit :

- A la Réserve Légale, à concurrence de 188.665 euros

laissant un résultat distribuable de 3.584.642 euros
affecté comme suit :

- A titre de dividendes, 2.986.958 euros
- Le Solde étant reporté au compte « Report à Nouveau » 597.684 euros

Nous vous précisons que le dividende sera payable vingt jours après l'Assemblée Générale ayant décidé sa distribution

Pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2008, sera, le cas échéant, éligible :

- d'une part, à un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction),
- d'autre part, à un abattement fixe annuel de 1.525 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs, mariés soumis à imposition séparée et de 3.050 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ou liés par un Pacs soumis à imposition commune (en application des nouvelles dispositions de l'article 158-3-5° du Code Général des Impôts).

Au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions, serait affecté au compte report à nouveau.

Quitus

Il sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve tant au Président du Directoire de la Société qu'au Directoire de la Société ainsi qu'aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Autorisation à donner au Directoire pour le rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 23 novembre 2006 a autorisé le Directoire à procéder à l'achat par la Société de ses propres actions dans une limite de 10% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à ladite Assemblée du 23 novembre 2006 à un prix d'achat maximum de 200% du prix des actions offertes au public dans le cadre de l'admission aux négociations sur le marché (aujourd'hui dénommé) Euronext Paris de NYSE Euronext.

Cette autorisation ayant été donnée pour une durée de 18 mois expirant par conséquent le 23 mai 2008, le Directoire proposera aux actionnaires lors de la prochaine assemblée de renouveler cette autorisation (après avoir annulé la précédente en cours de validité) ainsi que celle relative à la réduction du capital, par annulation des actions auto-détenues.

2.1.5.4. Opérations afférentes aux titres de la société

FONCIERE INEA a mis en œuvre un programme de rachat d'actions, dont le descriptif a été publié par communiqué du 7 décembre 2006. Ce programme pourra être mis en œuvre jusqu'au 23 mai 2008. Le prestataire de service d'investissements intervenant aux fins d'assurer l'animation du marché est NATEXIS BLEICHROEDER SA.

Par contrat en date du 1^{er} décembre 2006, FONCIERE INEA a confié à NATEXIS BLEICHROEDER SA, pour une durée de douze mois, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. Pour la mise en œuvre de ce contrat, FONCIERE INEA a affecté au compte de liquidité des moyens de 500.000 euros, lesquels ont été augmentés de 250.000 euros le 17 août 2007.

Le contrat a été renouvelé pour une durée de douze mois le 1^{er} décembre 2007.

Au 31 décembre 2007, la position du compte de liquidité était la suivante :

11.827 titres FONCIERE INEA,
443.512,50 euros (11827 titres à 37,50 €)

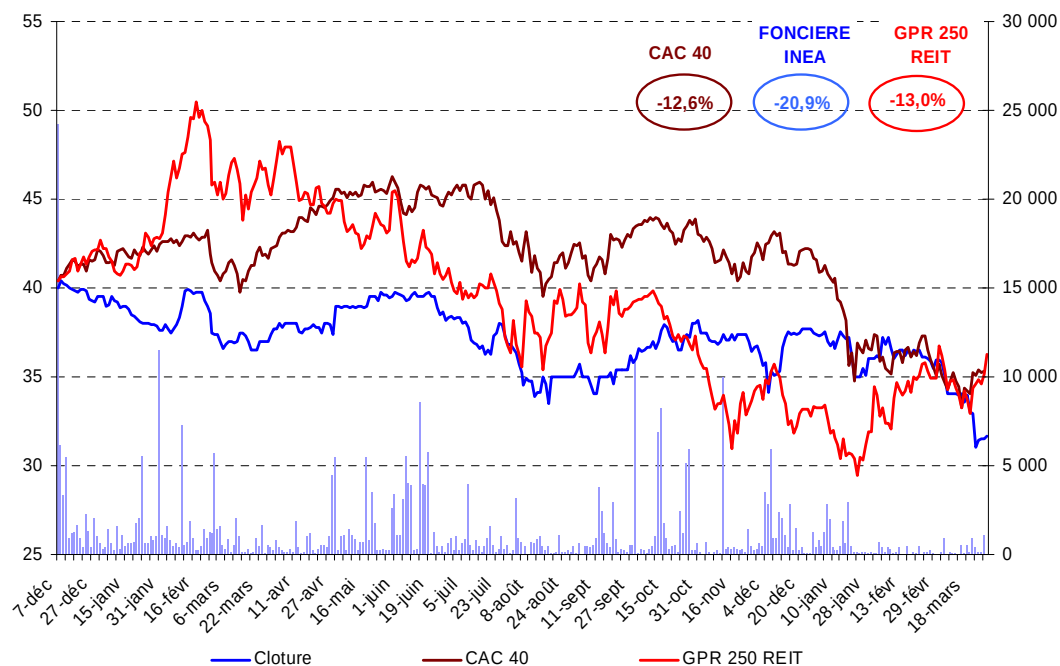
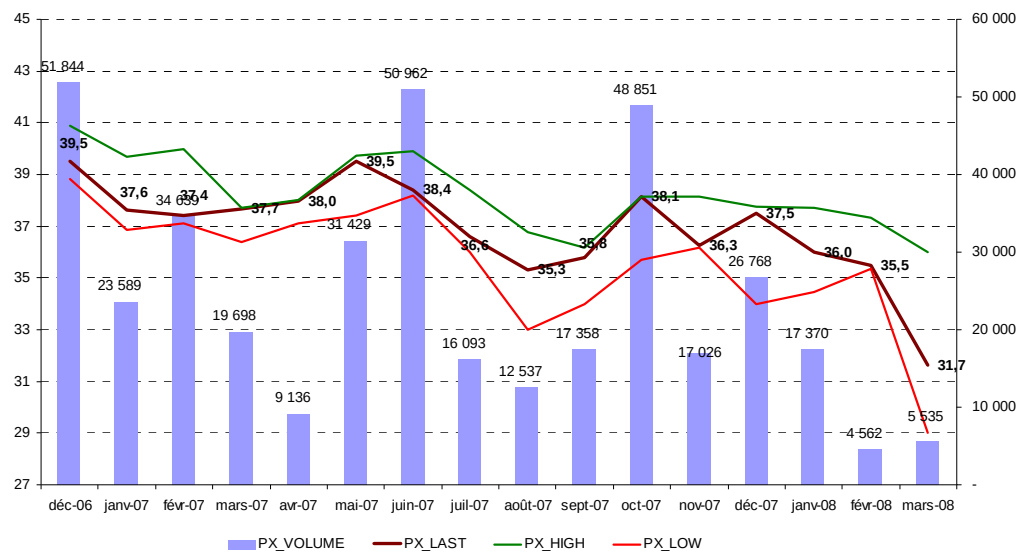
2.1.5.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

En application de l'article L.225-100-3 du Code de Commerce issu de la loi 2006-387 du 31 mars 2006 prévoyant d'exposer les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, il est précisé que :

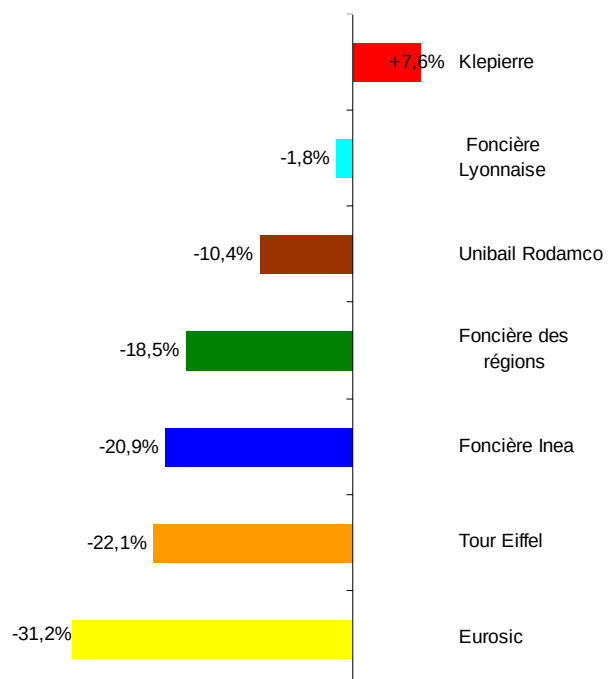
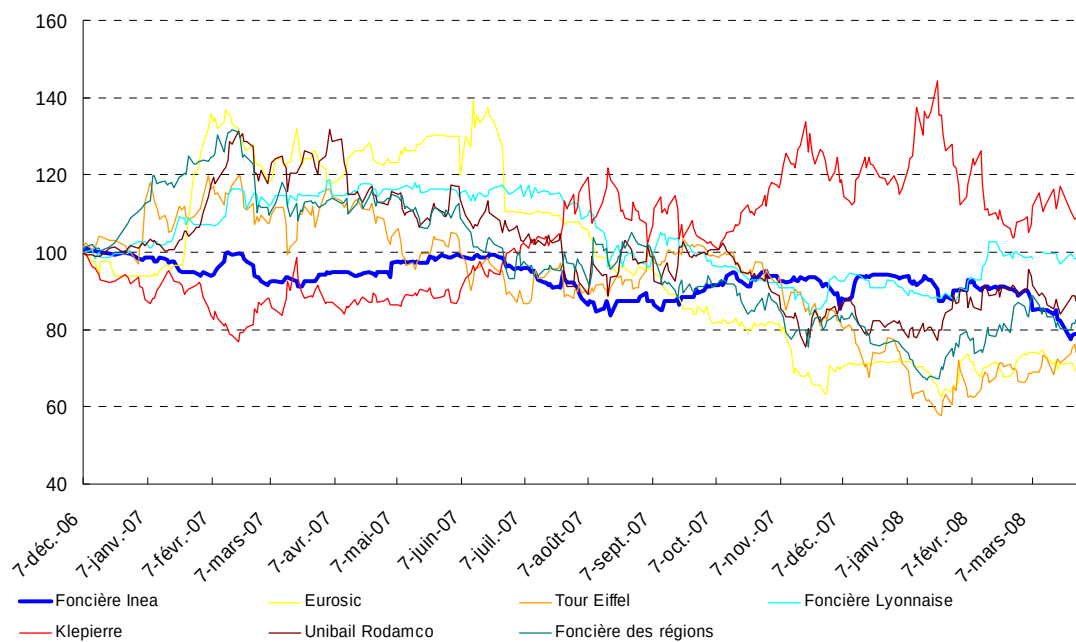
- le droit de vote double statutaire est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire ;
- l'assemblée générale du 25 juillet 2006 a consenti au Directoire différentes délégations de compétence lui permettant de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et ce pour un montant global maximum au nominal de 50.000.000 euros - ces délégations de compétence ayant une durée de 26 mois à compter de ladite assemblée -. Aucune augmentation de capital n'a eu lieu. L'assemblée générale mixte du 23 novembre 2006 a autorisé le Directoire à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10% du capital pour un prix maximum de 200% du prix des actions offertes au public dans le cadre de l'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA - cette autorisation ayant une durée de 18 mois à compter de ladite assemblée;
- le contrat de prestations de services signé avec la SARL GEST le 1^{er} février 2005, d'une durée minimale de sept ans à compter de la date effective à partir de laquelle FONCIERE INEA aura pris le statut de SIIC, renouvelable par tacite reconduction par période de cinq ans, prévoit lors de l'arrivée du terme du contrat et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par FONCIERE INEA une indemnité au profit de la SARL GEST hors taxes égale à 12/24^{ème} de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat ;
- un nouveau pacte d'actionnaires a pris effet de manière rétroactive à la date de l'admission des actions sur le marché Euronext de NYSE EURONEXT entre certains actionnaires de FONCIERE INEA détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société. Ce pacte a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers par courrier du 1^{er} juin 2007. Il a été publié à l'AMF le 11 juin 2007 (Décision et Information n°207C1080).

2.1.5.6. Évolution du cours de bourse

387.397 titres échangés depuis l'introduction en bourse, soit 14,00% du capital :



Le cours de l'action FONCIERE INEA a bien résisté par rapport à d'autres foncières cotées.



2.1.6. Développement durable

2.1.6.1. Informations sociales

2.1.6.1.1. Ressources humaines

A la date du présent document, la Société FONCIERE INEA n'emploie aucun salarié. Ceci relève de la stratégie opérationnelle de la Société qui a choisi de s'appuyer sur les compétences de son Directoire et de son Conseil de Surveillance et d'externaliser une partie de sa gestion auprès de prestataires à qui la Société a décidé de confier la mise en œuvre de certaines missions sous sa supervision.

2.1.6.1.2. Participation et intéressement du personnel

A la date du présent document, aucun contrat d'intéressement ou de participation n'a été conclu par FONCIERE INEA et ses filiales.

A la date du présent document, FONCIERE INEA, n'ayant aucun salarié, n'a consenti aucun stock options

2.1.6.2. Informations environnementales

Voir paragraphe 2.1.4.3.1. Risques industriels et environnementaux

FONCIERE INEA 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, 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.

2.1.7. Annexes au rapport du Directoire

2.1.7.1. Rapport spécial sur les options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Néant

2.1.7.2. Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Néant

2.1.7.3. Rapport spécial relatif aux rachats d'actions

Néant

2.1.7.4. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

FONCIERE INEA

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(En euros)

NATURE DES INDICATIONS	31.12.03	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07
I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) capital social	38 125	364 018	11 137 136	40 545 191	40 545 191
b) Nombre d'actions émises	2 500	23 870	730 304	2 765 702	2 765 702
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes			308 489	706 567	5 679 947
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	28 174	155 568	590 746	1 147 884	5 500 498
c) Impôt sur les bénéfices	16 633	12 590	455 426	0	723 823
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	11 541	142 314	35 913	884 129	2 933 385
e) Montant des bénéfices distribués					2 986 958
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	4,61	5,98	0,18	0,42	1,73
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4.61	5,96	0,05	0,32	1,06
c) Dividende distribué à chaque action					1,08
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvre sociale, etc...)					

2.1.7.5. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

Objet de la Résolution adoptée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société du 25 juillet 2006	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 25 juillet 2006
1. Délégation de compétence au Directoire en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou les deux, avec maintien du droit préférentiel de souscription (6ème résolution)	50.000.000€*	26 mois
2. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne (7ème résolution)	50.000.000€*	26 mois
3. Autorisation au Directoire à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission, dans la limite de 10% du capital social par an, sous la condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA (8ème résolution)	10% du capital social par année d'exercice*	26 mois
4. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (9ème résolution)	10.000.000 €	26 mois
5. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription (10ème résolution)	15% de l'émission initiale	26 mois

* Le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des sixième, septième, huitième, et dixième résolutions précédentes, ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (EUR 50.000.000) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des titulaires de ces titres.

2.1.7.6. Rapport sur l'utilisation des délégations de compétence

Autorisations données	Utilisation
I – Autorisation donnée au Directoire pour mener à bien l'opération d'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006 par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de 1.022.425 actions nouvelles de numéraire émises au prix unitaire de 36 euros – Autorisation notamment donnée au Directoire pour arrêter la valeur des droits des droits préférentiels de souscription pour les actionnaires ne souhaitant pas souscrire à l'augmentation de capital susvisée, recueillir les souscriptions et les versements, accroître le cas échéant le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 15% de l'émission initiale.	Utilisation : le Directoire du 21 avril 2006 a fixé la valeur du droit préférentiel de souscription ; le Directoire du 20 mai 2006 a constaté que les 1.022.425 actions émises avaient entièrement été souscrites, qu'il y avait une demande supplémentaire d'actions et a par conséquent procédé à une augmentation de capital complémentaire ; le Directoire du 12 juin 2006 a constaté les souscriptions complémentaires émises par les actionnaires ayant souscrits à titre réductible et, au regard du certificat de dépositaire des fonds, la réalisation définitive de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006. Un total de 1.035.398 actions nouvelles émises à 36 euros a été intégralement souscrit. L'augmentation de capital a été définitivement réalisée le 7 juin 2006 – date d'émission du certificat du dépositaire. Le capital a ainsi été porté à 26.926.955,50 euros divisé en 1.765.702 actions.

II - Autorisation globale donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou par incorporation de bénéfices, primes, réserves ou autres Le 25 juillet 2006 l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social : - par émission d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, - par incorporation au capital de bénéfices, primes, réserves ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes. Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : 50 millions d'euros Le Directoire a en outre reçu une délégation de pouvoirs pour augmenter le nombre des actions et des valeurs mobilières à émettre en cas de demande excédentaire	<i>Utilisation : cette autorisation n'a pas été utilisée</i>
III - Autorisation globale à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société Le 25 juillet 2006, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a délégué au Directoire les compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par voie d'émission d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, ces titres pouvant être émis à l'effet de (a) rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce (b) dans la limite de 10% du capital social de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'assemblée susvisée Plafond global en nominal : 50 millions d'euros Le Directoire a par ailleurs été autorisé, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10% du capital, le prix d'émission. Le Directoire a en outre reçu une délégation de pouvoirs pour augmenter le nombre des actions et des valeurs mobilières à émettre en cas de demande excédentaire	<i>Utilisation : En vertu de la délégation de compétence qui lui a été donnée, le Directoire a décidé le 7 décembre 2006 de procéder à une augmentation de capital d'un montant total de € 1.000.000 avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne au prix unitaire de 40 € moyennant l'émission de 1.000.000 actions de 14,66€ de valeur nominale.</i> <i>Les actions nouvelles ont été intégralement souscrites et l'augmentation de capital a été définitivement réalisée le 12 décembre 2006, date d'émission du certificat du dépositaire. Le capital a été ainsi porté à 40.545.191,32 € divisé en 2.765.702 actions.</i>

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU
CONSEIL ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA
SOCIETE

(comptes de l'exercice 2007)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

INTRODUCTION : OBJECTIFS DE LA SOCIETE EN MATIERE DE PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE.

L'article L.225-37 du Code de Commerce impose au Président du Conseil de Surveillance de toute société anonyme ayant son siège en France et faisant appel public à l'épargne de rendre compte « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société ».

Le présent rapport a donc été établi pour présenter les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance (I) et les procédures de contrôle interne mises en place par FONCIERE INEA (II).

S'agissant de ces dernières, la Société a suivi les recommandations de l'AMF dans son rapport 2007 sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

Pour la rédaction de ce rapport rédigé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, FONCIERE INEA s'est inspirée du Cadre de Référence complété par le Guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financier publiée en janvier 2007 par les émetteurs, élaborés par le Groupe de Place établi sous l'égide de l'AMF.

La Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France.

Il est rappelé que les procédures de contrôle interne en vigueur dans la Société ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

L'analyse des risques fait par ailleurs l'objet de développements dans le rapport du Directoire sur le paragraphe 2.1.4.3 ci-avant.

1- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Composition du Conseil de Surveillance et règlement intérieur

Composé de dix membres (dont six sont "indépendants » au sens où ils n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement) et de deux censeurs, Le Conseil de Surveillance, à toute époque de l'année, opère les vérifications et les contrôles de la gestion de la Société par le Directoire qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime nécessaire à l'accomplissement de sa mission. Il autorise le Directoire, dans les conditions et limites fixées par les textes en vigueur, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la société, ou encore à céder des immeubles par nature, à céder totalement ou partiellement des participations et à constituer des sûretés.

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance, d'une durée de six exercices, arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Les membres Conseil de Surveillance sont soit de par leurs parcours professionnel (Alain JULIARD, Michel ALBERT, Jean-Jacques BONNAUD, Claude HEURTEUX, Jean-Louis FORT) soit de par leurs fonctions actuelles (Marc-Olivier LAURENT, Pierre ADIER, Pierre LATROBE, Bernard FRAIGNEAU) des personnalités aguerries dans le secteur immobilier dans lequel évolue FONCIERE INEA.

Le rapport du Directoire au titre des décisions relevant des conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire, objet du paragraphe 2.I. ci-dessus précise le nombre et la nature des autres mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance ainsi que les rémunérations et avantages en nature qui leur sont versés.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société et traite plus particulièrement de la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication. Le règlement intérieur a institué un Comité d'Audit dont le rôle et les caractéristiques sont exposés ci-dessous.

2. Fréquences des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil s'est réuni quatre fois, les 14 février 2007, 18 avril 2007, 30 août 2007 et 21 novembre 2007.

Le Conseil du 14 février 2007 a eu pour objet l'arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 : 9 membres sur les dix en fonction étaient présents.

Monsieur Jean-Pierre CAROFF représentant la Société PriceWaterHouseCoopers Audit et Monsieur Franck NOEL représentant la Société KPMG, Commissaires aux comptes titulaires, étaient présents à cette séance du 14 février.

Le Conseil du 18 avril 2007 a examiné le rapport trimestriel du Directoire sur lequel il n'a pas formulé d'observations. Neuf membres sur dix étaient présents.

Le Conseil du 30 août 2007 a statué sur la situation comptable de la Société au 30 juin 2007. Il a également autorisé dans le cadre des opérations Metz Harmony Park, Reims Eureka, Dijon ZAC Valmy, Saint Etienne Châteaureux, Lille Eurasanté et Lille Château Blanc auprès des promoteurs « LAZARD », « COGEDIM » et « BOUYGUES IMMOBILIER », la souscription d'un crédit hypothécaire et d'un crédit TVA ainsi qu'à la fourniture de garanties au profit des établissements bancaires prêteurs de deniers. Huit membres sur dix étaient présents.

Le Conseil du 21 novembre 2007 a été consacré au compte rendu du Directoire sur l'activité de la Société. Il a également statué sur le renouvellement du mandat des membres du Comité d'Audit et sur l'entrée d'un nouvel actionnaire, la COFIP. Huit membres sur dix étaient présents.

Lors des dites réunions, le Conseil a pu valablement délibérer, du fait que plus de la moitié de ses membres assistait aux réunions ; les membres ont tous voté en faveur des projets soumis à leur suffrage, sauf, le cas échéant, abstention légale.

3. Convocations et informations des membres du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que les membres du Conseil sont convoqués aux séances du Conseil dans un délai suffisant pour leur permettre d'assister à ces réunions et reçoivent l'ensemble des documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Directoire communique mensuellement au Président du Conseil de Surveillance un état des participations, des opérations réalisées et de l'endettement de la Société.

Conformément aux statuts et à la réglementation en vigueur, le Directoire présente au Conseil de Surveillance un rapport, une fois par trimestre au moins, retraçant les principaux actes, faits de la gestion de la Société, avec tous les éléments et informations permettant au Conseil d'être éclairé sur l'évolution de l'activité sociale, ainsi que l'information financière trimestrielle et les comptes semestriels.

Après la clôture de chaque exercice, dans les délais réglementaires, le Directoire lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes sociaux, les comptes consolidés, et son rapport à l'Assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée annuelle ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels, sociaux et consolidés.

Le Directoire a présenté pour la première fois un rapport semestriel, en conformité avec la nouvelle réglementation légale en vigueur, en date du 30 juin 2007.

4. Censeurs

La Société a deux censeurs pris en la personne de la MACIF et de la SCI du Club de Résidence CALA BIANCA.

Ces derniers assistent aux séances du Conseil de Surveillance avec voix consultative sans que, toutefois, leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations. Ils sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent, à ce sujet, leurs observations à l'assemblée générale lorsqu'ils le jugent à propos.

5. Comité d'Audit

Institué par le Conseil de Surveillance (lors de l'introduction en bourse de la Société), le Comité d'Audit composé de cinq membres maximum, choisis par le Conseil de Surveillance en son sein (en raison de leur compétence et de leur qualification en matière financière et comptable) et élus pour une durée d'un an renouvelable, est composé à ce jour de 4 membres.

Il s'agit de :

- Monsieur Jean-Louis FORT, Président,
- Monsieur Alain JULIARD
- Monsieur Daniel FRUCHART
- Monsieur Bernard FRAIGNEAU

Il est rappelé que le Comité d'Audit a pour mission :

- d'apporter son assistance au Conseil de Surveillance dans le contrôle de l'établissement et de l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels,
- d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la Société et les rapports afférents avant qu'ils ne soient soumis au Directoire et Conseil de Surveillance,
- d'entendre les Commissaires aux Comptes et de recevoir communication de leurs travaux d'analyse et de leurs conclusions,
- d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux Comptes de la Société à l'occasion de toute nomination et renouvellement,
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux Comptes avec lesquels il a des contacts réguliers,
- d'examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et de formuler un avis sur les honoraires sollicités,
- d'examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société auprès du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société en termes d'engagements et/ou de risques,
- de vérifier que la Société est dotée de moyens (audit, comptables et juridiques) adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société.

Les membres du Comité d'Audit peuvent percevoir une rémunération spécifique au titre de leur participation. En 2007, ils ont reçu 2.500 € au total.

Le Comité d'Audit s'est réuni le 5 février 2007, le 29 août 2007 et le 30 janvier 2008 pour statuer notamment sur les points suivants :

Réunion du 5 février 2007 :

- présentation synthétique des états financiers consolidés 2006,
- revue des états financiers et sociaux 2006 (bilan et compte de résultat),
- revue de la consolidation (états de passage bilan et compte de résultats),
- revue de points fiscaux spécifiques.

Réunion du 29 août 2007 :

- présentation synthétique des états financiers consolidés au 30 juin 2007 ;
- revue des états financiers consolidés au 30 juin 2007 (bilan, compte de résultat) ;
- points spécifiques tels :
 - la mise en place d'une gestion électronique des documents ;
 - la gestion informatisée de l'endettement bancaire ;
 - la mise en place d'un outil informatique de gestion prévisionnelle ;

4 membres étaient présents sur les 4.

Réunion du 29 janvier 2008 :

- présentation synthétique des états financiers consolidés au 31 décembre 2007 ;
- revue des états financiers consolidés et sociaux au 31 décembre 2007 (bilan et compte de résultat) ;
- points spécifiques tels :
 - état des procédures de gestion,
 - point fiscal sur le résultat taxable 2007
 - expertise immobilière réalisée au 31 décembre 2007 par Atis Real Expertises sur les immeubles livrés.

3 membres étaient présents sur les 4.

2- PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU SEIN DE FONCIERE INEA ET DE SES FILIALES

1. Objectifs

Comme indiqué dans le précédent rapport sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur les procédures de contrôle interne mises en place par la Société au titre de l'exercice 2006, il est rappelé que les procédures de contrôle interne en vigueur dans la Société ont pour objet de veiller à ce que les actes de gestion ou la réalisation des opérations s'effectuent en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires propres aux sociétés commerciales et avec les normes professionnelles attachées aux opérations réalisées par la Société ainsi qu'avec les instructions et les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, dans le cadre des valeurs, normes et règles internes à l'entreprise.

Elles ont encore pour objectif de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Le contrôle interne comptable et financier vise à assurer la préservation des actifs ; la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible ; la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elle concourt à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ; la fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques identifiés par la Société, en fonction de son type d'activité. L'activité principale de FONCIERE INEA est 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 identiques et la gestion de ces participations.

2. Procédures et organisation du contrôle interne

Le Directoire de FONCIERE INEA a procédé à une revue de ses procédures dans l'objectif d'un contrôle interne renforcé.

Les six processus clés qui rythment l'activité de la foncière (acquisition d'un nouvel actif, livraison, commercialisation, gestion locative, financement et désinvestissement) ont été revus et analysés pour satisfaire un objectif multiple :

- la participation des différentes parties prenantes à la revue,
- la redéfinition des rôles et les responsabilités de chacune d'entre elles,
- la vérification du circuit de collecte et de diffusion des informations,

Ces procédures permettent de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs recensés, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

A ce titre, des états de suivi ont été mis en place portant notamment sur les thèmes suivants :

- les frais généraux (refonte des états de suivi et d'analyse par nature),
- les emprunts en cours (suivi des différents frais d'emprunts, du service de ces emprunts, des couvertures éventuelles et du respect des covenants),
- la gestion locative, sur la base des états trimestriels communiqués par PGA (à titre d'exemple, refonte des états locatifs, suivi des avances de trésorerie accordées).

3. Contrôle des investissements

Les décisions d'effectuer un investissement sont prises collégialement par le Directoire. Les documents juridiques matérialisant ces décisions sont signés par les personnes habilitées (Président du Directoire, Directeur général).

Le Comité d'Investissement créé par le Directoire assiste ce dernier, à titre purement consultatif, dans l'appréciation des investissements envisagés par ce dernier.

Il étudie, à la demande du Directoire, les projets d'acquisition et de vente de biens immobiliers. Le Comité d'Investissement ne peut ni empiéter sur les prérogatives des organes sociaux, ni s'immiscer dans la gestion sociale. Dès lors, les membres du Comité d'Investissement n'encourent aucune responsabilité au titre des avis qu'ils rendent au Directoire.

Le Comité d'Investissement délibère aussi souvent que nécessaire dans le cadre de ses attributions susvisées à l'initiative du Président, de l'un ou l'autre de ses membres et également du Président du Directoire.

Il est consulté soit par courrier électronique, soit lors de réunions organisées par le Président.

Les travaux, les avis et les recommandations du Comité d'Investissement font l'objet d'échange de correspondances communiquées au Directoire.

Chaque nouvelle opportunité d'investissement est instruite par un ou plusieurs membres de l'équipe investissement. Aux différents stades de l'étude, leurs analyses et conclusions sont présentées au Comité d'Investissement.

En 2007, le Comité d'Investissement a été consulté 22 fois.

Il est rappelé que le Comité d'Investissement de FONCIERE INEA est présidé par Madame Arline GAUJAL-KEMPLER. Il comptait au 31 Décembre 2007, 11 membres parmi lesquels 9 sont considérés comme indépendants.

Les membres du Comité d'Investissement ne perçoivent aucune rémunération de quelque sorte que ce soit au titre de leur participation au Comité.

4. Recensement et dispositif de gestion des risques

Au cours de l'exercice 2007, la Société a procédé à une revue des risques majeurs auxquels la Société est confrontée. Ces risques font l'objet du paragraphe 2.I.4.3 du rapport de gestion du Directoire, ci-après énumérés :

Risques opérationnels et environnementaux

- Risques liés à l'environnement économique
- Risques liés au Patrimoine en blanc
- Risques liés à la concentration sectorielle du portefeuille de la Société
- Risques liés à la concentration géographique du portefeuille de la Société
- Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société
- Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers
- Risques liés aux fluctuations en cours

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.I.4.3.1 ci-avant.

Risques juridiques

- Risques liés à la réglementation immobilière
- Litiges
- Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC
- Risques liés à certaines acquisitions placées sous le régime de l'article 210 E du CGI
- Risques liés à la détention du capital de FONCIERE INEA
- Risques liés à la réglementation des baux
- Risques liés au contrat GEST
- Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.I.4.3.2 ci-avant.

Risques de marché

- Risques liés au niveau d'endettement de la Société
- Risques de liquidité
- Risques de refinancement
- Risques liés au niveau des taux d'intérêts
- Risque de change
- Risque sur actions

Ces risques sont décrits au paragraphe 2.I.4.3.3 ci-avant.

5. Contrôle interne applicable aux filiales

S'agissant des filiales de FONCIERE INEA, soit la Société SCI PA, la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT, la SAS LA HALTE DE ST PONS et la SCI ALPHA MARBEUF 11 dans lesquelles FONCIERE INEA détient une participation de 99% (SCI PA), de 22% (SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT) et de 100% (LA HALTE DE ST PONS et SCI ALPHA MARBEUF 11), il est rappelé que, conformément à la réglementation en vigueur, ces Sociétés n'ont pas à établir un rapport sur le contrôle interne.

Compte tenu de l'importance relative de ces Sociétés et de la confiance qu'elles ont en leur service comptable respectif ou prestataires tiers spécialisés qui leur fournit habituellement toutes informations voulues pour l'exercice des fonctions du gérant s'agissant de SCI PA et SCI ALPHA MARBEUF 11 et du Président s'agissant des SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT et LA HALTE DE ST PONS, ces Sociétés n'ont pas mis en place de procédure particulière de contrôle interne .

Dans le cadre de production des comptes consolidés, le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la Société FONCIERE INEA et ses filiales susvisées intégrées globalement dans les comptes consolidés.

6. Elaboration et traitement de l'information comptable et financière

Concernant l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière, la Société :

- dispose de services comptables externes qui traitent l'information comptable à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés, assurent la production des comptes ainsi que les déclarations fiscales ;
- établit un rapport d'activité et un rapport de trésorerie permettant de suivre les principaux indicateurs clés (activité commerciale, prévision de trésorerie, engagements hors bilan...) ;
- établit un budget révisé pour l'année en cours ; un budget initial pour l'année suivante est, quant à lui, établi avant la clôture de l'exercice en cours. Dans le cadre du processus budgétaire, la Société effectue un point sur les problèmes et décisions prioritaires concernant son activité et ses perspectives, ses besoins d'investissements, les contentieux éventuels auxquels elle est partie, etc.

7. Diligences, mises en œuvre et appréciation du dispositif de contrôle interne

Le rapport du présent projet a été débattu et a fait l'objet de discussions lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 31 janvier 2008, sachant qu'un travail préparatoire a été effectué par le Comité d'Audit réuni le 29 janvier 2008.

CONCLUSION

Le renforcement de la culture et du dispositif du contrôle interne est une préoccupation pour la Société FONCIERE INEA. La poursuite de l'élaboration et du déploiement de cet outil sera un objectif important au cours de l'année 2008 et permettra de contribuer au développement de la culture de contrôle interne au sein du Groupe.

Le Président du Conseil de Surveillance
Alain JULIARD

2.1.7.8. Observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire

Au titre des décisions relevant des conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire :

En application de l'article L225-68 du Code de Commerce, le Conseil de Surveillance entend présenter à la prochaine Assemblée des actionnaires ses observations sur les comptes annuels de l'exercice 2007 arrêtés par le Directoire ainsi que sur le rapport de gestion incluant le rapport sur la gestion du groupe et les autres rapports prévus par le Code de Commerce.

S'agissant du rapport du Directoire, le Conseil de Surveillance n'a aucune remarque particulière à faire à ce sujet.

S'agissant des observations relatives aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 tels qu'ils lui ont été présentés, le Conseil de surveillance n'a aucune observation à présenter.

Le Conseil de Surveillance rappelle qu'il entend périodiquement le rapport du Directoire sur le marché et l'activité de la Société et autorise les constitutions de sûreté ainsi que le cas échéant les cessions d'actifs.

2.1.7.9. *Rapport des Commissaires aux Comptes sur le contrôle interne*

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, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil de surveillance de la société FONCIERE INEA, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Aux actionnaires

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE INEA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2008.

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Jean-Pierre Caroff
Associé

Franck Noël
Associé

2.II. RAPPORT DU DIRECTOIRE AU TITRE DES DECISIONS RELEVANT DES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues (8^{ème} résolution)

Si vous avalisez le projet d'autorisation à donner au Directoire dans le cadre du rachat d'actions, nous vous demanderons, en application des dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce, de donner tous pouvoirs au Directoire (avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la Loi) pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de l'Assemblée, aux fins de réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il déterminera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourra acheter, sachant que la réduction s'effectuera dans la limite de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

Les actionnaires pourront consentir les pouvoirs les plus larges au Directoire à l'effet d'arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Mise à jour des articles 36 et 37 des statuts avec les dispositions du Code de Commerce et du Décret du 11 décembre 2006 (9^{ème} résolution)

Nous soumettons à vos suffrages la mise en harmonie des articles 36 et 37 des statuts avec les dispositions du Code de Commerce (article 36) et du décret n°2006-1566 du 11 décembre 2006 (article 37) relatives notamment au droit d'accès aux Assemblées générales, lequel procède de l'enregistrement comptable des titres au troisième jour ouvré précédant l'assemblée.

Mise à jour des articles 13 et 51 des statuts correspondant aux récentes dispositions fiscales (10^{ème} résolution)

Nous vous proposons de modifier les articles 13 et 51 pour tenir compte des dispositions fiscales introduites par l'article 208 C ter du Code général des impôts, qui institue un prélèvement de 20% sur les distributions effectuées au profit de certains actionnaires.

Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (11^{ème} résolution)

Les précédentes délégations de compétences et autres autorisations consenties au Directoire dans la perspective d'augmentations de capital lui ont été données par l'Assemblée des actionnaires du 25 juillet 2006 pour une durée expirant le 25 septembre 2008. Il s'avère opportun d'en demander le renouvellement afin de permettre de réaliser des opérations sur le capital postérieurement à cette échéance.

Il vous sera donc proposé de :

1°) Déléguer au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera :

- a) par émission, tant en France qu'à l'Etranger, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux ;
- b) et/ou par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

2°) Fixer à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation ;

3°) Décider que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente résolution, ne pourra pas être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €) ;

4°) En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :

- a) décider que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible;
- b) conférer au Directoire la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande;
- c) décider que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après:
 - (i) limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée;
 - (ii) répartir librement tout ou partie des titres émis, non souscrits;
 - (iii) offrir au public, en faisant appel public à l'épargne, tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et /ou international ;

5°) Prendre acte et décider, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emportera au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit ;

6°) Décider que le Directoire pourra prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital en particulier les droits des titulaires de Bons de Souscription de Créateurs d'Entreprise (BCE) dans les conditions visées à l'article L228-99 du Code de Commerce ;

7°) Décider que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires prévues, pour mettre en œuvre cette délégation, dans les conditions fixées par la loi

Cette nouvelle délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société (12^{ème} résolution)

Vous serez ensuite sollicités pour :

1°) Déléguer au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, soit en euros soit en monnaie étrangère, par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société, ou à une combinaison des deux, étant précisé :

- que ces titres pourraient être émis à l'effet notamment :

a) de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L225-148 du Code de Commerce,

b) de rémunérer, dans la limite de 10 % du capital social, des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables,

- que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence :

2°) Fixer à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.

3°) Décider que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €).

4°) En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :

a) décider de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution. Le Directoire, en application de l'article L. 225-135, 2^e alinéa, du Code de commerce, aura cependant la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public.

b) décider que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, sous réserve de la possibilité reconnue au Directoire, pour des opérations portant sur moins de 10% du capital social par an, de fixer le prix d'émission en fonction de la moyenne des trois cours de bourse précédant la décision d'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10%

c) prendre acte et décider en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emportera de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis.

d) décider que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation conforme à la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi,

Cette nouvelle délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce (13^{ème} résolution)

Il vous sera également demandé d'autoriser le Directoire, lors de chaque émission réalisée, dès lors qu'il constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L 225-135-1 du Code de commerce, de pouvoir augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15% de l'émission initiale, au même prix que celui retenu pour la souscription initiale (le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputant sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée).

Le Directoire pourra, si l'Assemblée l'y autorise, subdéléguer, dans les conditions législatives et réglementaires, la compétence ainsi déléguée qui aura une durée de vingt-six (26) mois (et privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet).

Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la Société, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L.443-5 du Code du travail et L.225-138 du Code de Commerce (14^{ème} résolution)

Il vous sera par ailleurs proposé de donner au Directoire l'autorisation, pour une durée de vingt-six mois (privant d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet), de procéder, dans le cadre des dispositions des articles L.225-138 du Code de Commerce et L.443-5 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de DIX MILLIONS d'EUROS (10.000.000 €) de montant nominal.

Le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires serait déterminé par le Directoire dans les limites fixées par la législation en vigueur.

Ces décisions entraîneront renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital sera réservée et tous pouvoirs seront conférés au Directoire pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

Le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la présente autorisation.

Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital (15^{ème} résolution)

Vous serez en outre appelés à statuer sur :

- le montant nominal total maximum des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des onzième, douzième et treizièmes résolutions) montant qui ne pourra pas être supérieur à un plafond maximum global de CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €), majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droits à des actions ;
- le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en application des résolutions portant délégation de compétence (lesquelles pourraient être libellées en euros ou en toutes autres monnaies étrangères), montant qui ne pourra pas être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €).

Mesures destinées à préserver les droits des titulaires de Bons de Souscription de parts de Créateurs d'Entreprise (BCE) (16^{ème} résolution)

Il vous est rappelé qu'en raison de l'existence de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) et en conformité avec les dispositions de l'article 1.5. du contrat d'émission des BCE, certaines des augmentations de capital visées ci-dessus supposent que les droits des titulaires de BCE soient préservés dans les conditions visées à l'article L228-99 du Code de Commerce.

Suggestion vous sera faite de déléguer au Directoire les compétences nécessaires afin que, dans l'hypothèse où les titulaires de BCE n'entendraient pas exercer leurs bons à l'occasion desdites augmentations de capital, le Directoire prenne toutes mesures applicables en vertu des dispositions du contrat d'émission, pour préserver les droits des titulaires des BCE moyennant un ajustement de la parité d'exercice, pour chaque type d'opération envisagée, prendre toutes mesures, dès les augmentations de capital susvisées définitivement réalisées, de manière à ce que les titulaires de BCE puissent libérer (lorsqu'ils exerceront leur BCE) en totalité les actions souscrites par exercice desdits BCE selon ce qui était initialement prévu.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 décembre 2004 ayant attribué les BCE avait autorisé le Directoire à réaliser une augmentation de capital fixée à un montant nominal de 8.141.715,75 euros réservée aux titulaires de BCE.

Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital par voie de diminution de la valeur nominale et création d'une réserve et ce, afin de préserver les droits des titulaires de BCE, sous la condition suspensive de la réalisation d'augmentations de capital et autres opérations financières y attachées (17^{ème} résolution)

Vous serez enfin amenés à vous prononcer sur les pouvoirs à donner au Directoire :

sous la condition suspensive de la réalisation de la ou des augmentations de capital ci-dessus et autres opérations financières y attachées et dès la réalisation desdites augmentations et opérations précitées,

sous réserve qu'il y ait lieu à protection des titulaires de BCE,

aux fins de réaliser une réduction de capital, d'un montant maximum de HUIT MILLIONS d'EUROS (8.000.000 €), par voie de diminution de la valeur nominale attachée aux actions de manière à ce que les titulaires de BCE puissent libérer en totalité les actions souscrites par exercice de leurs BCE, selon ce qui était initialement prévu, dans les limites du montant nominal d'augmentation de 8.141.715,75 euros fixé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 décembre 2004 ayant attribué les BCE, qui est confirmée en tant que de besoin.

Le montant de la réduction de capital serait affecté à un compte de réserve spécial sur lequel porteraient les droits de tous les actionnaires et qui pourrait recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée.

Le Directoire serait habilité à :

constater, dès l'expiration du délai légal d'opposition réservé aux créanciers (sous la condition suspensive de l'absence d'opposition ou, en cas d'opposition, du rejet par le Tribunal de Commerce de celles-ci ou de leur règlement), la réalisation définitive de la réduction de capital et effectuer les modifications corrélatives des statuts et plus généralement mener à bien cette opération.

2.III.ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Ordre du jour

A TITRE ORDINAIRE :

- Rapport de gestion du Directoire incluant le rapport sur la gestion du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- Rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L225-37 alinéa 6 du Code de Commerce,
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2007,
- Quitus aux membres du Directoire, aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs,
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2007,
- Affectation du résultat de l'exercice 2007,
- Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents,
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et approbation des conventions visées à l'article L.225-86 du Code de Commerce,
- Fixation du montant des jetons de présence à verser au Conseil de Surveillance et aux Censeurs,
- Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance : Monsieur Vincent HOLLARD,
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société,

A TITRE EXTRAORDINAIRE :

- Communication des rapports des Commissaires aux comptes,
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues,
- Mise à jour des articles 36 et 37 des statuts avec les dispositions du Code de Commerce et du Décret du 11 décembre 2006,
- Mise à jour des articles 13 et 51 des statuts avec les nouvelles dispositions fiscales,
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société, de bons, et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société ou par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission, ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise,
- Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société, de bons, et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société,
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce,

- Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la Société, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L.443-5 du Code de Travail et L.225-138-1 du Code de Commerce,
- Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital,
- Mesures destinées à préserver les droits des titulaires de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprises (BCE),
- Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par voie de diminution de la valeur nominale et création d'une réserve et ce, afin de préserver les droits des titulaires de BCE, sous la condition suspensive de la réalisation des augmentations de capital ci-dessus et autres opérations financières y attachées,
- Pouvoirs pour les formalités.

Texte des résolutions

RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION *(Approbation des comptes sociaux)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Directoire incluant le rapport de gestion du groupe et autres rapports prévus par le Code de Commerce, du rapport du Conseil de Surveillance établi en application de l'article L.225-68 alinéa 6 du Code de Commerce, du rapport du Président du Conseil de Surveillance requis par l'article L225-68 alinéa 7 du Code de Commerce et des rapports des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2007 prévus par la loi, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 2.933.384 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle approuve le montant global des dépenses et charges non déductibles des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés.

L'Assemblée Générale donne en conséquence quitus entier et sans réserve tant au Président du Directoire de la Société qu'au Directoire de la Société ainsi qu'aux membres du Conseil de Surveillance et aux Censeurs à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

DEUXIEME RESOLUTION *(Approbation des comptes consolidés)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion annuel du Directoire et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 Décembre 2007 ainsi que les opérations transmises dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

TROISIEME RESOLUTION *(Affectation du résultat)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Directoire, décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice 2007 d'un montant de 2.933.385 euros, augmenté du Report à Nouveau d'un montant de 839.922 euros, soit un bénéfice disponible de 3.773.307 euros, comme suit :

- A la Réserve Légale, à concurrence de 188.665 euros

laissant un résultat distribuable de 3.584.642 euros
affecté comme suit :

- A titre de dividendes, 2.986.958 euros

- Le Solde étant reporté au compte « Report à Nouveau » 597.684 euros

Le dividende sera payable vingt jours après l'Assemblée Générale ayant décidé sa distribution

Pour les personnes physiques domiciliées en France, la totalité des sommes distribuées et payées en 2008, est, le cas échéant, éligible :

- d'une part, à un abattement de 40 % (conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts dans sa nouvelle rédaction),

- d'autre part, à un abattement fixe annuel de 1.525 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs, mariés soumis à imposition séparée et de 3.050 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ou liés par un Pacs soumis à imposition commune (en application des nouvelles dispositions de l'article 158-3-5° du Code Général des Impôts).

Au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions, serait affecté au compte report à nouveau.

L'Assemblée Générale donne acte au Directoire que conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il lui a été précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

QUATRIEME RESOLUTION *(Approbation des conventions réglementées)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIEME RESOLUTION *(Fixation du montant des jetons de présence)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance et les censeurs, pour l'exercice en cours (soit 2008), à 46.000 euros.

SIXIEME RESOLUTION *(Nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, compte tenu de la proposition du Conseil de Surveillance, nomme, d'un commun accord entre les actionnaires, en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance :

- Monsieur Vincent HOLLARD domicilié 47 boulevard Beauséjour 75016 PARIS.

pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Monsieur Vincent HOLLARD a fait savoir par avance qu'il acceptait ses fonctions ayant déclaré qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la Loi et les règlements pour l'exercice du mandat de membre du Conseil de Surveillance.

SEPTIEME RESOLUTION *(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, des articles 241-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (l'"AMF") et du Règlement européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003, autorise le Directoire, à procéder à l'achat des actions de la Société afin :

- d'assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement et dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association française des entreprises d'investissement (AFEI), l'animation du marché, la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de FONCIERE INEA ;
- de procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ou de couvrir des plans d'options d'achat d'actions ;
- de les conserver et de procéder à des remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- de les annuler, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale de la huitième résolution ci-dessous dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquis en exécution de la présente autorisation est fixé à 10% du nombre total des actions composant le capital social, ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation.

Le prix maximum d'achat est fixé à 80 euros hors frais.

Le Directoire pourra toutefois ajuster le prix maximum d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action – ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération-.

L'achat, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, pour décider la mise en œuvre de la présente autorisation, passer tous ordres en bourse ou hors marché, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION *(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Directoire, en application des dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la Loi et pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de la présente Assemblée, aux fins de réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il déterminera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la septième résolution ci-dessus.

Conformément à la loi, la réduction s'effectuera dans la limite de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

L'Assemblée générale donne les pouvoirs les plus larges au Directoire pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

NEUVIEME RESOLUTION *(Mise à jour des articles 36 et 37 des statuts avec les dispositions du Code de Commerce et du Décret du 11 décembre 2006)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport du Directoire, décide de modifier les articles 36 et 37 des statuts en vue de le mettre en harmonie avec les dispositions du Code de Commerce (article 36) et du décret n°2006-1566 du 11 décembre 2006 (article 37) relatives notamment au droit d'accès aux Assemblées Générales, lequel procède de l'enregistrement comptable des titres au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée.

Les textes actuels des articles 36 et 37 sont remplacés par les textes suivants :

« ARTICLE 36 - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES GENERALES D'ACTIONNAIRES

L'ordre du jour de l'Assemblée est arrêté par le Directoire si la convocation est faite par lui ou par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital requise par les dispositions légales et réglementaires ont la faculté de requérir, dans les conditions imposées par les textes en vigueur, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée, d'un projet de résolution.

A compter du jour de la convocation de l'Assemblée, tout actionnaire a la faculté, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur, de poser des questions par écrit auxquelles le Directoire répond au cours de l'Assemblée. »

« ARTICLE 37 – ADMISSION AUX ASSEMBLEES GENERALES D'ACTIONNAIRES

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

S'agissant de titres au porteur, l'intermédiaire habilité délivrera une attestation de participation, qui constate l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité qui sera transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou de la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour son compte s'il est non résident. Une attestation de participation est également délivrée à l'actionnaire qui souhaite participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédent l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. Si les actionnaires peuvent voter aux Assemblées par les moyens électroniques de télécommunication à condition que la Société ait aménagé un site Internet exclusivement consacré à cet effet, l'attestation peut être alors transmise à la Société par voie électronique. Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation dans les conditions prévues ci-dessus, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée. Il est toutefois précisé, que tout actionnaire peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions pendant la période minimale ci-dessus. Si l'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, dans les conditions prévues ci-dessus a cédé tout ou partie de ses actions avant le 3^{ème} jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

En revanche aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le 3^{ème} jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quelque soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

Le Directoire peut décider que les actionnaires pourront participer et voter à l'assemblée par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires. »

DIXIEME RESOLUTION *(Modification des statuts correspondant aux récentes dispositions fiscales)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et afin de tenir compte des dispositions fiscales introduites par l'article 208 C ter du Code général des impôts, qui institue un prélèvement de 20% sur les distributions effectuées au profit de certains actionnaires, décide de modifier les articles 13 et 51 des statuts, dont la rédaction deviendra la suivante, savoir:

« ARTICLE 13 – FORME DES TITRES DE CAPITAL ET AUTRES VALEURS MOBILIERES

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (« **Contrôle** »), un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il Contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il Contrôle, lors de l'assemblée générale des actionnaires, suivant la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il Contrôle, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

Les titres nominatifs et les titres au porteur font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

La société peut demander à tout moment, moyennant rémunération mise à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou la dénomination sociale, l'adresse et la nationalité des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés."

« ARTICLE 51 – AFFECTATION ET REPARTITION DU BENEFICE

Les produits annuels de la Société, constatés par l'inventaire, déduction faite de tous les frais généraux et des charges sociales, des amortissements et prélèvements pour comptes de provision, constituent les bénéfices.

Sur les bénéfices annuels, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé 5 % pour constituer un fonds de réserve légale, ce prélèvement cessant d'être obligatoire lorsque ce fonds de réserve atteint une somme égale au dixième du capital social.

Le solde augmenté éventuellement des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable.

L'Assemblée Générale décide, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve.

Tout Actionnaire Concerné (tel que défini à l'article 13 des statuts) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet fiscal de réputation internationale et attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes supérieur ou égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille, au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance."

ONZIEME RESOLUTION *(Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ou par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment des articles L.225-129-2 et L.228-92 du Code de Commerce :

1°) Délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera :

a) par émission, tant en France qu'à l'Etranger, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux, étant précisé que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

b) et/ou par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

2°) Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation;

3°) Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, en application de la présente résolution, ne pourra être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;

4°) En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :

a) décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible;

b) confère au Directoire la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de titres supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande;

c) décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après:

- (i) limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée;
- (ii) répartir librement tout ou partie des titres émis, non souscrits;
- (iii) offrir au public, en faisant appel public à l'épargne, tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et /ou international ;

5°) Prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporte au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit ;

6°) Décide que le Directoire pourra prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital en particulier les droits des titulaires de Bons de Souscription de Créateurs d'Entreprise (BCE) dans les conditions visées à l'article L228-99 du Code de Commerce ;

7°) Décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires prévues, pour mettre en oeuvre cette délégation, dans les conditions fixées par la loi

et notamment :

- (i) arrêter les conditions de la ou des augmentation(s) de capital et/ou de la ou des émission(s) et en particulier définir le montant de la contre-partie revenant ou pouvant revenir ultérieurement à la société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente autorisation,
- (ii) déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, le mode de libération des titres émis ;
- (iii) fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre ;
- (iv) fixer en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le montant dont le nominal des actions sera augmenté,
- (v) prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois mois;
- (vi) à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentation(s) de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- (vii) décider le cas échéant par dérogation aux dispositions de l'article L.225-96 du Code de Commerce qu'en cas d'incorporation au capital de bénéfices, primes ou réserves, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront venues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées ;
- (viii) d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DOUZIEME RESOLUTION *(Délégation de compétences consentie au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L.225-129-2 et L225-135 du Code de Commerce :

1°) Délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, soit en euros soit en monnaie étrangère, par voie d'émission d'actions ordinaires de la société, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société, ou à une combinaison des deux, étant précisé :

- que ces titres pourront être émis à l'effet notamment:

- a) de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L225-148 du Code de Commerce,
- b) de rémunérer, dans la limite de 10 % du capital social, des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables,

- que sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

2°) Fixe à 26 mois à compter de l'Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence.

3°) Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €).

4°) En cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétences :

a) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution. Le Directoire, en application de l'article L. 225-135, 2e alinéa, du Code de commerce, aura cependant la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) jours de bourse et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public.

b) décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, sous réserve de la possibilité reconnue au Directoire, pour des opérations portant sur moins de 10% du capital social par an, de fixer le prix d'émission en fonction de la moyenne des trois cours de bourse précédant la décision d'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10%

c) prend acte et décide en tant que de besoin que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des titres à émettre, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des titres devant être émis

d) décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation conforme à la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de:

(1) déterminer les conditions de la ou des émission(s) ;

(2) déterminer les dates et modalités d'émission, le mode de libération des titres, ainsi que la nature, la forme et la caractéristique des titres à créer (y compris leur date de jouissance) qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non;

(3) plus particulièrement, en cas d'émission de titres à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) :

- (i) arrêter la liste des titres apportés à l'échange;
- (ii) fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

- (4) déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire;
- (5) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution ou de souscription d'actions attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- (6) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification de la valeur nominale de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres;
- (7) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,
- (8) procéder, le cas échéant, à toute imputation des frais d'augmentation de capital sur la ou les primes d'émission et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- (9) constater la réalisation de chaque augmentation de capital, procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

TREIZIEME RESOLUTION *(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de Commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Directoire à décider que :

pour chacune des émissions réalisées en application des onzième et douzième résolutions ci-dessus, il pourra, lorsqu'il constatera une demande excédentaire dans les conditions de l'article L 225-135-1 du Code de commerce, de pourvoir augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15% de l'émission initiale au même prix que celui retenu pour la souscription initiale (le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputant sur le plafond spécifique visé sous chaque émission concernée).

Le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la compétence ainsi déléguée qui aura une durée de vingt-six (26) mois (ce qui privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet).

QUATORZIEME RESOLUTION *(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de la Société, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise existant ou à créer dans les conditions des articles L.443-5 du Code du Travail et L.225-138-1 du Code de Commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément, notamment, aux articles L.225-138 et L.225-129-6 du Code de Commerce, autorise pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale le Directoire à procéder, dans le cadre des dispositions des articles L.225-138 du Code de Commerce et L.443-5 du Code du travail, à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, dans une limite maximum de DIX MILLIONS d'EUROS (10.000.000 €) de montant nominal.

L'Assemblée Générale décide que le prix fixé pour la souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé par le Directoire dans les limites fixées par la législation en vigueur.

L'Assemblée Générale constate que ces décisions entraînent renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation du capital est réservée, et confère tous pouvoirs au Directoire pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- fixer et arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions et le prix d'émission des actions,
- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre,
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier en conséquence les statuts de la société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale décide que le Directoire pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer la présente autorisation.

QUINZIEME RESOLUTION *(Limitation globale du montant des émissions effectuées en vertu des résolutions relatives aux délégations données au Directoire en matière d'augmentations de capital)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, décide que :

- le montant nominal total maximum des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence au Directoire résultant des onzième douzième et treizième résolutions), ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €), majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droits à des actions ;

- le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en application des résolutions portant délégation de compétence (lesquelles peuvent être libellées en euros ou en toutes autres monnaies étrangères), ne pourra être supérieur à CENT MILLIONS d'EUROS (100.000.000 €).

SEIZIEME RESOLUTION *(Mesures destinées à préserver les droits des titulaires de Bons de Souscription de parts de Créateurs d'Entreprise (BCE))*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, constate qu'en raison de l'existence de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) et en conformité avec les dispositions de l'article 1.5. du contrat d'émission des BCE, certaines des augmentations de capital visées ci-dessus supposent que les droits des titulaires de BCE soient préservés dans les conditions visées à l'article L228-99 du Code de Commerce.

Elle délègue par conséquent l'ensemble des compétences nécessaires au Directoire afin que dans l'hypothèse, où les titulaires de BCE n'entendraient pas exercer leurs bons à l'occasion desdites augmentations de capital, celui-ci prenne toutes mesures applicables en vertu des dispositions du contrat d'émission, pour préserver les droits des titulaires des BCE moyennant un ajustement de la parité d'exercice, pour chaque type d'opération envisagée, prendre toutes mesures, dès les augmentations de capital susvisées définitivement réalisées, de manière à ce que les titulaires de BCE puissent libérer (lorsqu'ils exerceront leur BCE) en totalité les actions souscrites par exercice desdits BCE selon ce qui était initialement prévu.

L'Assemblée rappelle que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 décembre 2004 ayant attribué les BCE a autorisé le Directoire à réaliser une augmentation de capital fixée à un montant nominal de 8.141.715,75 euros réservée aux titulaires de BCE.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION *(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital par voie de diminution de la valeur nominale et création d'une réserve et ce, afin de préserver les droits des titulaires de BCE, sous la condition suspensive de la réalisation des augmentations de capital ci-dessus et autres opérations financières y attachées)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et comme conséquence de la seizième résolution, donne tous pouvoirs au Directoire, sous la condition suspensive de la réalisation de la ou des augmentations de capital ci-dessus et autres opérations financières y attachées, dès la réalisation desdites augmentations et opérations précitées,

sous réserve qu'il y ait lieu à protection des titulaires de BCE,

aux fins de réaliser une réduction de capital, d'un montant maximum de HUIT MILLIONS d'EUROS (8.000.000 €), par voie de diminution de la valeur nominale attachée aux actions de manière à ce que les titulaires de BCE puissent libérer en totalité les actions souscrites par exercice de leurs BCE, selon ce qui était initialement prévu, dans les limites du montant nominal d'augmentation de 8.141.715,75 euros fixé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 décembre 2004 ayant attribué les BCE, qu'elle confirme en tant que de besoin.

Le montant de la réduction de capital sera affecté à un compte de réserve spécial sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée.

Le Directoire est d'ores et déjà habilité à :

- constater, dès l'expiration du délai légal d'opposition réservé aux créanciers (sous la condition suspensive de l'absence d'opposition ou, en cas d'opposition, du rejet par le Tribunal de Commerce de celles-ci ou de leur règlement), la réalisation définitive de la réduction de capital et effectuer les modifications corrélatives des statuts et plus généralement mener à bien cette opération.

DIX-HUITIEME RESOLUTION (*Pouvoirs pour les formalités*)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt ou autre qu'il appartiendra.

2.IV. COMPTES CONSOLIDÉS

2.IV.1. Comptes consolidés 2005

Les comptes consolidés 2005 ainsi que le rapport des Commissaires aux Comptes y afférents, sont incorporés par référence au document de base enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 20 octobre 2006 sous le numéro I. 06-167.

Les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice 2005 figurent aux pages 91 à 118 du document de base mentionné ci-dessus.

2.IV.2. Comptes consolidés 2006

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
31 décembre 2006

En milliers d'euros	Notes	31/12/06	31/12/05
Loyers	3	1 419	308
Produits des activités ordinaires		1 419	308
Autres achats et charges externes	4	(901)	(304)
Impôts, taxes et versements assimilés		(12)	(21)
Dotations aux amortissements et pertes de valeur des immobilisations		(516)	(91)
Dotations et reprises sur provisions		-	90
Autres produits et charges opérationnels courants		(30)	1
Résultat opérationnel		(40)	(17)
Produits Financiers	5	997	87
Charges financières	5	(427)	(86)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9	(461)	84
Résultat avant impôt		69	68
Impôts sur les résultats	6	405	(1)
Résultat de la période		474	67
Résultat de la période - part du groupe		474	67
Résultat de la période – part des minoritaires		-	-
Résultat par action (en euros)	7	0,35	0,28
Résultat dilué par action (en euros)	7	0,25	0,09

BILAN CONSOLIDÉ
31 décembre 2006

En milliers d'euros	Notes	31/12/06	31/12/05
ACTIF			
Immobilisations corporelles	8	27 424	4
Immeubles de placement	8	29 994	3 788
Participations dans des entreprises associées	9	32	1 850
Autres actifs financiers	10.1	415	541
Impôts différés actifs	15	221	16
Total actifs non courants		58 086	6 199
Clients et autres débiteurs	10.2	1 727	217
Créances d'impôt sur le résultat	10.2	633	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	57 708	18 887
Actifs non courants destinés à être cédés	9.2	1 390	-
Total actifs courants		61 458	19 104
TOTAL ACTIF		119 544	25 303
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	12	40 390	11 137
Primes d'émission	12	55 160	11 161
Réserves		879	24
Résultat de la période		474	67
Capitaux propres part du groupe		96 903	22 389
Intérêts minoritaires		-	-
Capitaux propres		96 903	22 389
PASSIFS			
Dettes financières	14	10 766	1 953
Total passifs non courants		10 766	1 953
Fournisseurs et autres créditeurs	16	9 667	303
Dettes d'impôts sur le résultat		-	440
Autres dettes financières	14	2 208	218
Total passifs courants		11 875	961
Total passifs		22 641	2 914
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		119 544	25 303

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ
31 décembre 2006

En milliers d'euros	Notes	31 déc 2006	31 déc 2005
Trésorerie provenant des activités opérationnelles		8 773	861
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		8 773	861
Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	(27 454)	
Acquisitions d'immeubles de placement		(26 189)	(3 878)
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	9	(41)	(625)
Titres de placement nantis	11	(44)	(1 046)
Autres investissements financiers		(459)	
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(54 187)	(5 549)
Augmentations de capital en numéraire	12	74 074	20 076
Remboursements d'emprunts		(106)	(116)
Augmentation des dettes financières	14	10 680	2 248
Intérêts payés		(427)	(86)
Flux de trésorerie des activités de financement		84 221	22 122
Variation nette de trésorerie		38 807	17 434
Trésorerie à l'ouverture	11	17 811	377
Trésorerie à la clôture	11	56 618	17 811

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDE
31 décembre 2006

	Notes	Capital Social	Prime d'Emission	Réserves	Résultats Non Distribués	Total Capitaux Propres Part du groupe	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
En milliers d'euros								
Solde au 1er janvier 2005		364	0	120	38	522		522
Variations de capital	12	11 276	11 812	-134	-	22 954	-	22 954
Rachat d'actions propres		-503	-651			-1 154		-1 154
Imputation des Frais d'augmentation de Capital		-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2004		-	-	38	-38	-	-	-
Résultat net de la période		-	-	-	67	67	-	67
Total au 31 décembre 2005		11 137	11 161	24	67	22 389	0	22 389
Solde au 1er janvier 2006		11 137	11 161	24	67	22 389	0	22 390
Variations de capital	12	30 450	46 825	-	-	77 275	-	77 275
Imputation des Frais d'augmentation de Capital		-	-2 558	-	-	-2 558	-	-2 558
Rachat d'actions propres		-156	-267			-423		-423
Gain ou Perte sur instruments de couverture net d'impôt différé				-172		-172		-172
Impôts sur autres éléments portés en capitaux propres				-82	-	-82	-	-82
Diminution de capital		-1 042		1 042		-		-
Affectation du résultat 2005		-	-	67	-67	-	-	-
Résultat net de la période		-	-	-	474	474	-	474
Total au 31 décembre 2006	12	40 390	55 160	879	474	96 903	0	96 903

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
31 décembre 2006

1.- Présentation générale et faits marquants

La société mère et tête de groupe, FONCIERE INEA (ci-après « Inéa ») 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 ;

Par délibération en date du 25 juillet 2006, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a décidé de réduire le capital social d'un montant de 1 041 764 euros pour ramener le capital de 26 926 955 euros à 25 885 191 euros. Cette opération est réalisée par voie de diminution de la valeur nominale attachée à chacune des 1 765 702 actions qui passe de 15,25 euros à 14,66 euros. Le montant de la réduction, soit la somme de 1 041 764,18 euros, est affecté à un compte de réserve spécial sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée.

En outre, aux termes de l'admission aux négociations des actions d'Inéa sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA, le capital social a été porté de 25 885 191 euros à 40 545 191 euros par apport en numéraire et création de 1 000 000 d'actions nouvelles de 14,66 euros de valeur nominale chacune émises au prix unitaire de 40 euros, soit avec une prime d'émission de 25,34 euros par action.

Poursuivant sa stratégie d'acquisition d'immeubles de bureaux, quatre nouveaux immeubles livrés (Montpellier-Perols, Orléans, Rouen-Mont Saint Aignan et Nantes-St Herblain) et sept immeubles en cours de construction (Marseille-Les Baronnie, Pessac-Léonard de Vinci, Merignac-Parc Ariane, Nancy-Brabois Piazza, Nantes-Le Prisme, Rennes-Cap Nord et Aix en Provence) ont été inscrits à son actif.

Inéa a également acquis le 20 décembre 2006 par accord de son Directoire, 100% des actions de la Société par Actions Simplifiée La Halte de St Pons (Ci-après « HSP ») auprès de son actionnaire unique, Monsieur Omar ESSAKALLI.

En outre, l'ensemble des associés de P01, dont Inéa, a conclu une promesse synallagmatique de vente des parts de la SCI P01 le 29 juin 2006 à l'effet de céder effectivement la totalité de leurs titres par la conclusion le 17 janvier 2007 d'un acte de vente desdites parts, au profit des sociétés SCC SA (substituée dans ses droits pour une part par la société SCH LEASING SERVICES).

2.- Principes et méthodes comptables

2.1. Principes généraux

2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés du groupe FONCIERE 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, adoptées par l'Union Européenne.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes non encore entrées en vigueur et qui ne sont pas appliquées par anticipation sont :

- *IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2007).*

IFRS 7 introduit de nouvelles informations ayant pour objectif d'améliorer les informations sur les instruments financiers. Des informations quantitatives et qualitatives doivent être fournies sur l'exposition au risque découlant d'instruments financiers, notamment des informations minima spécifiques sur le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché, y compris une analyse de la sensibilité au risque de marché.

L'amendement à IAS 1 introduit des informations nouvelles sur le capital d'une entreprise et sur sa façon de le gérer. Après avoir évalué l'impact d'IFRS 7 et de l'amendement à IAS 1, le Groupe a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur l'analyse de la sensibilité au risque de marché et les informations sur le capital requises par l'amendement à IAS 1. Le Groupe appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2007.

- *IFRS 8, Segments opérationnels (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, non encore adopté par l'Union européenne)*

Cette norme impose à une entité de publier des informations financières et descriptives sur les segments qu'elle doit présenter.

- *IFRIC 10, Information financière et perte de valeur (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} novembre 2006, non encore adopté par l'Union européenne).*

Selon IFRIC 10, les pertes de valeur comptabilisées au cours d'une période intermédiaire au titre des goodwill des investissements en titres de capitaux propres et des investissements en actifs financiers comptabilisés à leur coût ne peuvent pas être repris lors d'une période intermédiaire ou annuelle ultérieure. Cette interprétation n'a pas d'impact sur les comptes consolidés au 31 décembre 2006.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1er janvier 2006 ou postérieurement et qui ne sont pas applicables pour l'activité d'Inéa sont :

- IAS 21 (Amendement), Investissement net dans une entreprise étrangère (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006) ;
- IAS 19 (Amendement), Avantages du personnel (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006) ;
- IAS 39 (Amendement), Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intra-groupe futures (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006).
- IAS 39 (Amendement), Option juste valeur (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006).
- IFRS 1 (Amendement), Première adoption des IFRS et IFRS 6 (Amendement),
- IFRS 4 (Amendement), Garanties financières (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006).
- IFRS 6, Prospection et évaluation de ressources minérales (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006).
- IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006).
- IFRIC 5, Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006).
- IFRIC 6, Passifs résultant de la participation à un marché spécifique : déchets d'équipements électriques et électroniques (entrée en vigueur à compter du 1er décembre 2005).
- IFRIC 7, Application de l'approche du retraitement dans le cadre d'IAS 29, Information financière dans les économies hyperinflationnistes (entrée en vigueur à compter du 1^{er} mars 2006),
- IFRIC 8, Entrée dans le champ d'application d'IFRS 2 de transactions donnant lieu à remise d'instruments de capitaux propres (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} mai 2006)
- IFRIC 9, Réévaluation des dérivés incorporés (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juin 2006)
- IFRIC 11, IFRS 2 : Actions propres et transactions intra-groupe (applicable au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} mars 2007)
- IFRIC 12, Accords de concession de services (applicable au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2008)

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 actifs financiers disponibles à la vente qui sont estimés à leur juste valeur.

Ils ont été arrêtés par le directoire d'Inéa du 7 février 2007.

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.

2.1.3. Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux de FONCIERE INEA SA 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 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, auxquels s'ajoutent les frais directement attribuables à l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, éléments de hors-bilan et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, 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.

Pendant l'exercice 2006, l'acquisition de la société HSP a été traduite dans les comptes d'Inéa comme une acquisition d'actif telle que décrite ci-dessus.

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

Sociétés	Siège social	31 décembre 2006		31 décembre 2005	
		% détention	Méthode de Consolidation	% détention	Méthode de Consolidation
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG	100 %	IG
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	99 %	IG	99 %	IG
SCI P01	8-10 rue Lamennais, 75 008 Paris	25 %	MEQ (1)	25 %	MEQ (1)
SAS HSP	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	100%	IG (1)	-	-
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75 008 Paris	22 %	MEQ	22 %	MEQ

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

2.1.4. Information sectorielle

Inéa considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul secteur d'activité – bureaux / activités, et à un seul secteur géographique : la France.

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 IAS23 pour les immeubles acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

•A **chaque arrêté** des comptes, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (IAS16).

L'**amortissement** est calculé sur la base du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle, 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), comme suit :

•Immeubles de bureaux :	- Gros œuvre	40-60 ans
	- Clos et couvert	30-40 ans
	- Installations générales et techniques	20-25 ans
	- Aménagements	10-15 ans
•Immeubles d'activité :	- Gros œuvre	40-60 ans
	- Clos et couvert	20 à 25 ans
	- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
	- Equipements et aménagements	10 à 15 ans
•Plateforme logistique :	- Gros oeuvre	20-25 ans
	- Clos et couvert	20 à 25 ans
	- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
	- Installations et agencements	10-15 ans

La durée d'utilité et la valeur résiduelle doivent être réexaminées 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.

•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 Atisreal Expertise– dont le siège est 5 avenue Kléber à Paris (16^{ème} arrondissement (www.atisreal-expertise.fr) par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'Inéa.

La valorisation des immeubles détenus par Inéa 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 FONCIERE 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 : actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

La méthode retenue est indiquée en Note 8 « Immeubles de placement ».

2.2.2. Immobilisations corporelles

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 INÉA 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 en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés dans les immobilisations corporelles. Une fois la construction ou le développement terminé, l'immeuble est classé en immeuble de placement. Il n'est amorti qu'à compter de la date de livraison.

2.2.3. Valeur recouvrable des immobilisations

A chaque clôture, 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.

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 Inéa 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'IAS17.

Les revenus locatifs 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 IAS17 et SIC15.

Vente d'actifs

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents à la propriété des 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 pour en tenir compte.

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 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. Paiements en actions

Des instruments de paiement en actions émis par Inéa tels que des bons de créateur d'entreprise (ci-après « BCE ») bénéficient d'une exception IFRS 1 au titre de première adoption des IFRS. Par conséquent, aucune comptabilisation n'est effectuée avant la date d'exercice des bons.

2.2.9. 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 le choix de la dilution maximale. Cette hypothèse permet de présenter l'écart maximal sur le résultat par action si tous les instruments dilutifs étaient exercés – Cf. 2.2.8.

2.2.10. Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires et d'emprunts bancaires amortissables. 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 IAS23 (Cf. 2.2.11. ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts 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.

2.2.11. Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus, sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié, c'est-à-dire un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Dans ce cas, les coûts d'emprunts sont capitalisés conformément à l'option offerte par la norme IAS23.

2.2.12. 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 des instruments financiers dérivés de couverture de flux de trésorerie (voir ci-après).

Inéa développe une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt sur la dette financière, en utilisant des swap 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 IAS39, 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 la banque émettrice, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée.

2.2.13. 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

Au terme de l'exercice 2006, le Groupe n'a pas conclu de contrat de location-financement tel que prévu par IAS 17. Les contrats de location-financement existants figurent dans des entités mises en équivalence.

2.2.14. Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

- il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé;
- 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).

Au 31 décembre 2006, aucune provision n'a été constatée.

2.2.15. Impôts

Impôts courants

Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'IS. Aucune n'a pour le moment opté pour le régime SIIC. Ce régime exonère d'impôt le résultat courant et les plus-values de cession

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 la totalité des 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%.

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5%, dans le cadre de l'option des sociétés foncières pour le régime SIIC donnera lieu à la comptabilisation de la dette d'impôt dans les comptes d'Inéa en 2007.

Gestion fiscale par le report en arrière des déficits des 3 années antérieures

Au 31 décembre 2006, Inéa utilise la mesure fiscale de report en arrière des déficits fiscaux (ci-après « carry back »). L'impact de cette utilisation est traduit dans les présents comptes annuels consolidés, conformément aux principes retenus pour leur établissement.

2.2.16. Fournisseurs et autres créditeurs

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

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

2.3. Information sur les jugements et estimations

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, qui figure en information d'annexe (voir Note 8 « Immeubles de placement »).

Le Groupe révisé ses informations sur la base des informations disponibles à chaque date d'arrêté annuel ; les résultats effectifs sont par définition potentiellement différents des estimations initiales.

Les estimations réalisées pour les comptes au 31 décembre 2006 n'entraînent pas de risques d'ajustements significatifs au cours de la période suivante.

2.4. Gestion du risque financier

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 et des loyers.

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

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme et comptabilisé pour son coût net d'amortissement ;
- les contrats de location conclus sont de longue durée.

• **Risque de crédit**

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 une proportion d'endettement au regard des actifs détenus réévalués (loan to value), inférieure à 60 %.

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

• **Risque de liquidité**

La situation de forte liquidité des actifs d'Inéa et notamment l'importance de sa trésorerie au 31 décembre 2006 conduit à considérer l'absence de risque de liquidité à ce jour.

• **Risque de taux d'intérêt**

La stratégie d'acquisition de FONCIERE INEA s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 10 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, Inéa souscrit un contrat d'échange de taux pour couvrir par anticipation ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêts. 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.

L'endettement de FONCIERE INEA n'induit pas de risque de taux d'intérêt à ce jour.

3.- Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées au titre de la mise en location débutée en 2006 (à l'exception de Metz, en 2005) des immeubles suivants:

En milliers d'euros	Loyers et charges refacturées
Metz	370
Schiltigheim	712
Montpellier SCCV	117
Orléans Semdo	115
Rouen Soho	98
St Herblain	7
TOTAL	1 419

Contrats de location simple - Preneurs

Le Groupe est locataire de bureaux, dans le cadre d'un contrat de location simple.

Charges relatives aux contrats de location simples enregistrées sur l'exercice

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Paielements minimaux comptabilisés	12	12
Loyers conditionnels comptabilisés	-	-
Revenus des sous-locations comptabilisés	-	-

Contrats de location simple - Bailleurs

Inéa 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

Paielements minimaux futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Moins d' 1 an	3 470	288
De 1 à 5 ans	9 420	1 152
Plus de 5 ans	958	1 008
Paielements minimaux	13 948	2 448

4.- Autres achats et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Honoraires de gestion locative	503	150
Autres charges d'exploitation	398	154
Total	901	304

La gestion locative est sous-traitée à un prestataire spécialisé, la société PGA sise 1 place Carnot à Nancy (54064)

5.- Charges et Produits financiers

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Rémunération des placements	941	36
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	56	51
Sous/total	997	87
Intérêts sur emprunts bancaires	(427)	(86)
Sous/total	(427)	(86)
Total	570	1

6.- Impôts sur le résultat

6.1. Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif

Sous réserve du statut particulier de SIIC plus amplement décrit ci-dessous (Cf. Note 6.2), FONCIERE INEA est une société soumise aux dispositions de droit commun.

La charge d'impôts sur le résultat se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Impôt sur le résultat courant	(426)	5
Charge / (produits) d'impôts différés sur différences temporelles (Cf. Note 15)	21	(4)
Total	(405)	1

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

En milliers d'euros	Exercice 2006
Résultat avant impôt	69
Impôt théorique calculé au taux légal	22
Impact des différences de taux	
Impact des décalages permanents	24
Créance de carry back	(450)
Plus-value LT imposée à 19%	
Impôt effectif	(405)

Le taux d'impôt applicable pour 2006 est, comme pour 2005, 33,33 %.

6.2. 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 FONCIERE INEA entend adopter ce statut dès que possible c'est à dire à compter du 1er janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont d'ores et déjà satisfaites. Cette option concernera donc FONCIERE INEA, la SAS HSP et les sociétés civiles suivantes : la SCI PA et la SCI P01. Messagerie Développement SAS ne sera pas concernée par l'option.

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, les revenus retirés de ces autres activités sont imposables dans les conditions de droit commun.

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.

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 l'année de l'option et des trois années suivantes.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation en 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.

6.3. Evaluation de l'impôt de sortie

Les sociétés d'Inéa, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, seront 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 qui opte pour le régime des SIIC 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.

Selon nos estimations, la charge d'impôt impactera le résultat 2007 d'un montant inférieur à 600 milliers d'euros environ. Compte tenu d'une créance de 180 milliers d'euros née de versements excédentaires d'impôt sur les sociétés en 2006 et de celle générée par le carry back, le décaissement de l'exit tax ne saurait être supérieur globalement à 300 milliers d'euros.

7.- 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.

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	474	67
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	1 343 542	236 185
Résultat de base par action (en €/action)	0,35	0,28

Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est calculé 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.

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	474	67
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>	-	-
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	474	67
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	1 343 542	236 185
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	533 883	533 883
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	1 877 425	770 068
Résultat dilué par action (en €/action)	0,25	0,09

8.- Immeubles de placement et immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total
A l'ouverture (valeurs brutes)	711	2 434	732	3 877
Augmentations	6 327	21 126	26 689	54 142
Amortissements		(604)	-	(604)
A la clôture	7 038	22 956	27 421	57 415
VNC au 31 décembre 2005	711	2 345	732	3 788

La juste valeur des immeubles livrés au 31 décembre 2006, selon les expertises immobilières remises le 18 octobre 2006, est de 31,689 milliers d'euros (Cf. note 2.2.1).

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.

Le reste du montant inscrit en augmentation est relatif aux travaux sur les projets engagés et encore en cours de construction dans Inéa et La Halte de Saint Pons.

Les hypothèques sur immeubles sont décrites dans la Note 18 « Engagements hors bilan ».

9.- Participations dans les entreprises associées et actifs non courants destinés à être cédés

9.1. Etat des participations

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Au 1er janvier	1 850	0
Quote-part des entreprises associées	(428)	1 850
Classement sur la ligne « Actifs non courants destinés à être cédés »	(1 390)	
Au terme de la période	32	1 850

La première participation au sein de Messageries Développement est inscrite pour sa valeur comptable correspondant à sa juste valeur, acquise le 11 juillet 2005. Un complément de prix de 29 K€ versé en 2006 a été comptabilisé,

La participation au sein de La Halte de St Pons est inscrite pour sa valeur comptable correspondant à sa juste valeur, acquise, le 20 décembre 2006. Cette prise de participation est considérée comme une acquisition d'actif (IFRS 3.4) pour 1 613 K€ et a été inscrite pour ce montant en immeubles de placement.

Les titres de SCI P01 ont été acquis par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 décembre 2005 au travers de la fusion absorption de sociétés unipersonnelles détenues par les fondateurs d'Inéa. Cette participation dans la SCI P01 avait fait l'objet d'une cession par Inéa en 2004 pour faire suite au contentieux déclenché par le locataire en place et ce, à l'effet de ne pas pénaliser la poursuite du développement du Groupe et pour éviter l'exposition de ce dernier aux conséquences judiciaires que pouvait entraîner un tel litige.

Ce litige, résolu en 2005 par la signature d'un avenant transactionnel avec le demandeur, a permis la reprise de la participation cédée par Inéa. Cf. également la Note 19 « Transactions avec des parties liées ».

Au 31 décembre 2006, la participation dans P01 est reclassée sur une ligne spécifique des états consolidés (cf. Note 9.2 ci-dessous).

9.2. Actifs non courants destinés à être cédés

Composante de FONCIERE INEA, les parts de la SCI P01 ayant une VNC de 1 390K€ ont été cédées le 17 janvier 2007 pour un montant de 2 576 K€ consécutivement à la promesse synallagmatique de cession signée le 29 juin 2006. Au titre de cette même opération, un complément de prix de ces parts d'un montant de 438 milliers d'euros a été perçu.

Les conditions suspensives mentionnées à l'acte conclu le 29 juin 2006 et notamment celle, portant sur la mise aux normes de certaines parties du bâti tel que souhaité par la DRIRE et avec l'accord express du futur acquéreur, ont été levées par le strict respect des engagements pris par les parties audit acte.

10.- Actifs financiers

10.1. Autres actifs financiers

Ils s'élèvent à 415 milliers d'euros et comprennent des actifs financiers de la société La Halte de St Pons pour 7 milliers d'euros et, les créances sur la participation mise en équivalence de la société Messageries Développement pour 408 milliers d'euros.

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Créances rattachées MD	408	408
Autres actifs financiers P01		133
Autres actifs financiers HSP	7	
TOTAL	415	541

10.2. Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Créances clients	84	13
Produits à recevoir	103	
Fournisseurs débiteurs	6	86
Avances sur Charges locatives	315	60
Charges constatées d'avance	29	
Autres créances d'exploitation	2	
Créances sur l'Etat – TVA	1 188	58
S/Total Clients et autres débiteurs	1 727	217
Créances sur l'Etat - Carry-Back	450	
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS	183	
S/Total Créances d'impôt sur le résultat	633	
TOTAL	2 360	217

L'intégralité des créances clients nettes a une échéance à moins d'un an.

Les créances sur l'Etat sont principalement constituées de créances de TVA liées aux acquisitions immobilières pour la somme de 1 188 milliers d'euros, de la créance née de la gestion du résultat fiscal d'Inéa pour 450 milliers d'euros et d'acomptes d'impôt sur les sociétés pour 183 milliers d'euros.

11.- Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Valeurs mobilières de placement	57 605	18 436
Disponibilités	103	451
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	57 708	18 887

Les valeurs mobilières de placement ci-dessus sont des produits d'OPCVM monétaires: Fructi Court de l'établissement bancaire Natexis Banque Populaire.

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

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	57 708	18 887
Liquidités nanties	(1 090)	(1 046)
Découverts bancaires		(30)
Total	56 618	17 811

Parmi ces liquidités, une somme de 1 046 milliers d'euros a été nantie au début de l'année 2005 au profit de l'établissement prêteur pour les opérations d'investissement immobilier en cours. Les produits rattachés à ces liquidités s'élèvent à 44 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

Ces liquidités sont inscrites sur une ligne séparée du tableau des flux de trésorerie au sein des activités d'investissement.

12.- Capital social et primes d'émission

	Nombre d'actions	Actions ordinaires (milliers d'euros)	Prime d'émission (milliers d'euros)	Total (en milliers d'euros)
Au 31 décembre 2005	730 304	11 137	11 161	22 298
Au 31 décembre 2006	2 755 092	40 390	55 160	95 550

Toutes les actions émises sont entièrement libérées.

Les 10 610 actions propres détenues par le Groupe au 31 décembre 2006 ont été annulées, pour un montant de 422 milliers d'euros, prime d'émission incluse.

La transaction réalisée avec la SCI P01 en 2005 (Note 18) a entraîné l'annulation d'actions propres pour une valeur de 1 154 milliers d'euros, prime d'émission incluse.

13.- 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 d'Inéa (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 euros soit 1,04 action nouvelle par bon.

En outre, ils sont incessibles et ne peuvent pas permettre à un bénéficiaire de dépasser 5% du capital (par détenteur), sauf si le capital (y compris les primes) dépasse 100 millions d'euros.

Compte tenu du changement de statut juridique d'Inéa (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.

Aucun mouvement n'a été constaté sur ce contrat durant la période close le 31 décembre 2006.

Le nombre de BCE émis et leur prix moyen d'exercice pondéré ont évolué de la façon suivante :

	Exercice 2006		Exercice 2005	
	Prix moyen pondéré d'exercice €/action	Nombre de BCE	Prix moyen pondéré d'exercice €/action	Nombre de BCE
A l'ouverture		533 883		533883
Attribués		-		-
Annulés		-		-
Expirés		-		-
Exercés		-		-
A la clôture		533 883		533 883

Les 533 883 BCE non exercées au 31 décembre 2006 ont un prix d'exercice de 15,25 euros et une durée moyenne pondérée restante à courir jusqu'à l'expiration de 3 ans.

14.- Dettes financières

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Emprunt bancaire	10 766	1 953
Total dettes financières – non courant	10 766	1 953
Banque et Etablissements financiers	1 884	156
Associés	4	1
Dépôts reçus	320	61
Total dettes financières – courant	2 208	218
Total dettes financières	12 974	2 171

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005 et 2006 par Inéa (Cf. Note 8 « Immeuble de placement » et 18 « Engagements hors bilan »).

Les emprunts libellés en euros sont soit, à taux fixe non révisable, soit à taux variable mais couverts par des contrats d'échange de taux.

Au 31 décembre 2006, trois contrats d'échange de taux d'intérêt ont été contractés par Inéa dans le cadre du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier. La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser ces swaps à la juste valeur par réserves nettes d'impôt différé.

Le taux d'intérêt effectif des emprunts souscrits est de 4,53 % (4,45% en 2005).

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

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Entre 1 et 2 ans	624	237
Entre 2 et 5 ans	2 044	237
Plus de 5 ans	8 097	1 479
Total dettes financières - non courant	10 766	1 953

Au 31 décembre 2006, le capital restant dû des emprunts souscrits par Inéa s'élève à 11 538 milliers d'euros et leur juste valeur à 11 558 milliers d'euros (2 064 milliers d'euros en 2005).

15.- Impôts différés

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs durant l'exercice sont les suivants :

En milliers d'euros	Mouvements
Au 1^{er} janvier 2005	-
Enregistré au compte de résultat:	4
Frais d'établissement sur Prime d'Emission	(3)
Coût d'emprunt Immobilisé	7
Amortissement Coût d'emprunt immobilisé	
Enregistré en capitaux propres	12
Imputation Frais d'établissement sur Prime d'Emission	12
Au 31 décembre 2005	16
Enregistré au compte de résultat:	(21)
Frais d'établissement sur Prime d'Emission	(2)
Coût d'emprunt Immobilisé	(1)
Annulation actions propres	(2)
Coût amorti d'emprunts	(16)
Annulation amortissement dérogatoire	(-)
Enregistré en capitaux propres	226
Déficits fiscaux résiduels reportables	477
Ecart de juste valeur sur instruments de couverture	86
Dépréciation d'impôt différé	(337)
Au 31 décembre 2006	220

Les impôts différés actifs vont être récupérés dans les 12 mois qui suivent la clôture, car en 2007, la société optera pour le régime SIIC. Ces impôts différés actifs restent pourtant en actif non courant dans la mesure où il s'agit d'une exigence de présentation de IAS 12.

16.- Fournisseurs et autres créditeurs

En milliers d'euros	Exercice 2006	Exercice 2005
Dettes fournisseurs	1 912	271
Dettes fiscales et sociales	54	2
Autres dettes diverses	48	22
Produits constatés d'avance	64	8
Dettes sur immobilisations	7 589	-
Total	9 667	303

L'intégralité des dettes fournisseurs a une échéance à moins d'un an.

17.- Dividendes par action

Aucun dividende versé en 2006 ni en 2005.

18.- Engagements hors bilan

Il a été signé en date du 29 novembre 2005 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par Inéa d'un portefeuille de 16 immeubles situés en France, indépendants et à usage exclusif de bureaux pour un montant de 42 200 000 €uros. Cette acquisition serait financée par un emprunt de 24 200 000 euros, pouvant être porté à 31 700 000 euros auprès du Groupe des Banques Populaires.

Cette acquisition a fait l'objet de cinq promesses de vente en l'état futur d'achèvement qui ont été signées en date du 13/03/2006 par Inéa pour un montant définitif de 42 705 250 euros et qui serait refinancée au maximum à hauteur de 32 028 937 euros.

Ces promesses de vente portent sur l'acquisition de 5 bâtiments situés à Marseille pour un prix d'acquisition HT de 14 660 000 euros, 4 bâtiments situés à Bordeaux Merignac pour un prix d'acquisition HT de 8 860 000 euros, 1 bâtiment situé à Rouen pour un prix d'acquisition HT de 3 370 250 euros, 3 bâtiments situés à Bordeaux Pessac pour un prix d'acquisition HT de 10 450 000 euros et 3 bâtiments situés à Nancy pour un prix d'acquisition HT de 5 365 000 euros.

Une promesse de vente a été signée en date du 29/06/2006 par la Société, pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Nantes-Le Prisme. Cette acquisition pour un montant HT de 6 576 598 euros est financée par un emprunt à hauteur de 5 300 000 euros. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 314 624 euros représentant 4% du prix d'achat TTC et 17 926 euros correspondant à une avance sur les frais de notaire.

L'acquisition de l'immeuble situé à Rouen-Le Soho a été signée en date du 26/07/2006 par Inéa. L'immeuble a été enregistré dans ses comptes pour un montant HT de 3 370 250 euros à sa date de livraison le 1^{er} septembre 2006. Les frais liés à cette acquisition ont été inclus dans le prix d'achat de l'immeuble pour un montant de 43 553 euros et amortis selon les mêmes modalités que l'immeuble.

Une promesse de vente a été signée en date du 25/10/2006 par la Société pour l'acquisition d'un immeuble situé à Rennes. Il a été versé la somme de 522 237 euros à titre d'acompte.

Une promesse de vente a été signée en date du 02/11/2006 par la Société pour l'acquisition d'un immeuble situé à Toulouse-Brugières. Il a été versé la somme de 395 500 euros à titre d'acompte.

L'acquisition en VEFA de l'immeuble situé à Pessac-Leonard de Vinci a été conclue en date du 14/11/2006 par Inéa. L'immeuble en cours a été enregistré dans ses comptes pour un montant HT de 10 565 717 euros.

L'acquisition en VEFA de l'immeuble situé à Marseille-Château Gombert a été signée en date du 23/11/2006 par Inéa.

Inéa a pris une participation en date du 20/12/2006 dans la SAS Halte de Saint Pons à hauteur de 100%. Le prix de vente a été fixé provisoirement à 1 342 332 euros. Il a été versé 1 100 000 euros à titre d'acompte le 20/12/2006.

Il a été signé en date du 18/12/2006 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par Inéa de deux programmes immobiliers en VEFA, situés à Wasquehal et Loos pour des montants HT respectifs de 4 712 718 euros et 8 050 124 euros.

Il a été signé en date du 21/12/2006 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par Inéa de deux nouveaux immeubles en VEFA, situés à Metz et Reims pour des montants HT respectifs de 8 445 946 euros et 10 509 358 euros.

Au titre des opérations réalisées, Inéa a donné les engagements suivants :

- Immeuble Metz : financement hypothécaire à hauteur de 507 094 € ;
- Immeuble Montpellier : engagement de financement et de prise d'hypothèque sur le financement hypothécaire en premier rang à hauteur de 7 800 000 € non tiré ;
- Immeuble Schiltigheim : financement hypothécaire à hauteur de 9 750 000 € ;
- Immeuble Nantes : engagement de financement et de prise d'hypothèque sur le financement hypothécaire en premier rang à hauteur de 5 300 000 € non tiré ;
- Immeubles de Rouen, Bordeaux Pessac, Bordeaux Mérignac, Nancy et Marseille, convention Lazard : engagement de financement et de prise d'hypothèque d'un montant maximum de 32 028 937 € non tiré ;
- Immeubles de Marseille, convention Lazard : convention de garantie documentaire autonome de paiement à 1^{ère} demande de 16 656 792 € au profit du vendeur. Ouverture d'un compte « gage-espèces » et versement de la somme de 7 860 692 €.
- Immeuble Orléans : inscription de privilège de vendeur à hauteur de 771 584 €

19.- Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés Mises en Equivalence sont inscrites pour 415 milliers d'euros et détaillées note 10.1.

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.

Aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de l'exercice 2006 et antérieurs. Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tel qu'il est composé.

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 FONCIERE INEA.

20.- Événements post clôture

FONCIERE INEA a cédé en date du 29 juin 2006, sous conditions suspensives notamment de l'exécution par le vendeur de divers travaux (dont des travaux de conformité) et sous conditions résolutoires (notamment d'un audit d'Inéa) la participation de 25% qu'elle détenait dans le capital de la SCI PO1, Société civile au capital de 3.000 euros sise 21 rue Auber 75009 PARIS – ayant pour numéro unique d'identification 424 332 658 RCS PARIS - la réalisation de la cession est intervenue le 17 janvier 2007. Cf. également Note 9 « Participations dans les entreprises associées ».

FONCIERE INEA et La Halte de Saint Pons ont opté pour le régime des SIIC en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007.

FONCIERE INEA a, en date du 14 février 2007, signé un partenariat avec la société Les Petits Chaperons Rouges.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31/12/07	31/12/06
Loyers	3	7 249	1 419
Produits des activités ordinaires		7 249	1 419
Autres achats et charges externes	4	(3 495)	(901)
Impôts, taxes et versements assimilés		(12)	(12)
Dotations aux amortissements et pertes de valeur des immobilisations		(2 680)	(516)
Dotations et reprises sur provisions		-	-
Autres produits et charges		(37)	(30)
Produits sur cessions d'actifs	8 & 9.2	2 890	-
Résultat opérationnel		3 915	(40)
Produits financiers	5	2 794	997
Charges financières	5	(2 292)	(427)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9	(132)	(461)
Résultat avant impôt		4 285	69
Impôts sur les résultats	6	(964)	405
Résultat de la période		3 321	474
Résultat de la période - part du groupe		3 319	474
Résultat de la période – part des minoritaires		2	-
Résultat par action (en euros)	7	1,20	0,35
Résultat dilué par action (en euros)	7	1,07	0,28

BILAN CONSOLIDÉ
31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31/12/07	31/12/06
ACTIF			
Immobilisations incorporelles		33	
Immobilisations corporelles	8	17 585	27 424
Immeubles de placement	8	128 257	29 994
Participations dans des entreprises associées	9	-	32
Autres actifs financiers	10.1	10 764	415
Impôts différés actifs	15	68	221
Total actifs non courants		156 707	58 086
Clients et autres débiteurs	10.2	6 179	1 727
Créances d'impôt sur le résultat	10.2	269	633
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	11 258	57 708
Actifs non courants destinés à être cédés	9.2	-	1 390
Total actifs courants		17 706	61 458
TOTAL ACTIF		174 413	119 544
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	12	40 372	40 390
Primes d'émission	12	55 163	55 160
Réserves		1 978	879
Résultat de la période		3 319	474
Capitaux propres part du groupe		100 832	96 903
Intérêts minoritaires		2	-
Capitaux propres		100 834	96 903
PASSIFS			
Dettes financières	14	59 864	10 766
Total passifs non courants		59 864	10 766
Fournisseurs et autres créditeurs	16	9 457	9 667
Dettes d'impôts sur le résultat		674	-
Autres dettes financières	14	3 584	2 208
Total passifs courants		13 715	11 875
Total passifs		73 579	22 641
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		174 413	119 544

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ
31 décembre 2007

En milliers d'euros	Notes	31/12/07	31/12/06 *
Résultat net consolidé		3 321	473
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions		2 974	516
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-5	
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		-2 909	
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		132	461
+/- Juste valeur sur VMP		62	
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		3 575	1 450
+ Coût de l'endettement financier net		1 080	426
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		964	21
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		5 619	1 897
- Impôt payé		(225)	-
+/- variation du BFR lié à l'activité		(2 506) *	(712) *
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		2 888	1 185
Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	(20 422) *	(22 859) *
Acquisitions d'immeubles de placement		(61 511) *	(23 196) *
Cessions d'immeubles de placement		7 166	
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	9	(42)	(41)
Titres de placement nantis	11	(975)	(44)
Autres investissements financiers		(10 403)	(459)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(86 187)	(46 599)
Augmentations de capital en numéraire	12	-	74 074
Achats et reventes d'actions propres		(434)	-
Remboursements d'emprunts		(3 282)	(106)
Augmentation des dettes financières	14	40 667	10 680
Intérêts payés		(1 081)	(427)
Flux de trésorerie des activités de financement		35 870	84 221
Variation nette de trésorerie		(47 429)	38 807
Trésorerie à l'ouverture	11	56 618	17 811
Trésorerie à la clôture	11	9 189	56 618

* Par souci d'homogénéité, les dettes sur immobilisation rattachées au 31 décembre 2007 aux rubriques « acquisitions d'immobilisations corporelles » et « acquisitions d'immeubles de placements » pour un montant de 7 346 K€ l'ont également été au 31 décembre 2006 pour 7 588 K€ (dont 2 993 K€ sur les immeubles de placements et 4 595 K€ sur les immobilisations corporelles) et ainsi exclues de la variation du besoin en fonds de roulement.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDE
31 décembre 2007

	Notes	Capital Social	Prime d'Emission	Réserves	Réserves Recyclables	Résultats Non Distribués	Total Capitaux Propres Part du groupe	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
En milliers d'euros									
Solde au 1er janvier 2006		11 137	11 161	24	-	67	22 389	-	22 390
Variations de capital	12	30 450	46 825	-	-	-	77 275	-	77 275
Imputation des Frais d'augmentation de Capital		-	(2 558)	-	-	-	(2 558)	-	(2 558)
Opérations sur titres auto-détenus		(156)	(267)	-	-	-	(423)	-	(423)
Gain ou Perte sur instruments de couverture net d'impôt différé		-	-	-	(172)	-	(172)	-	(172)
Impôts sur autres éléments portés en capitaux propres		-	-	-	(82)	-	(82)	-	(82)
Diminution de capital		(1 042)	-	1 042	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2005		-	-	67	-	(67)	-	-	-
Résultat net de la période		-	-	-	-	474	474	-	474
Total au 31 décembre 2006	12	40 390	55 160	1 133	(254)	474	96 903	0	96 903
Variations de capital	12	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur titres auto-détenus		(18)	3	-	-	-	(15)	-	(15)
Gain ou Perte sur instruments de couverture		-	-	-	590	-	590	-	590
Résultat antérieur de filiales mises en équivalence		-	-	36	-	-	36	-	36
Affectation du résultat 2006		-	-	473	-	(474)	(1)	-	(1)
Résultat net de la période		-	-	-	-	3 319	3 319	2	3 321
Total au 31 décembre 2007		40 372	55 163	1 642	336	3 319	100 832	2	100 834

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

31 décembre 2007

1. Présentation générale et faits marquants

La société mère et tête de groupe, FONCIERE 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 FONCIERE INEA est d'un montant nominal de 40 545 191 euros, ses actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

FONCIERE INEA et sa filiale acquise au terme de l'exercice précédent, La Halte de Saint Pons (ci-après «HSP»), ont opté pour le régime des SIIC en date du 14 février 2007, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007.

Par ailleurs, FONCIERE INEA a, en date du 14 février 2007, signé un partenariat avec la société Les Petits Chaperons Rouges portant sur la création de crèches d'entreprises.

Poursuivant sa stratégie, 32 bâtiments ont été livrés, pris en crédit bail ou achetés en VEFA en 2007.

- 1.Nantes - Prisme
- 2.Marseille - Les Baronnie
- 3.Rennes cap Nord
- 4.Toulouse Bruguières - Adamantis
- 5.Villiers - Jardins Brabo
- 6.Entzheim - Santos Dumont
- 7.Mérignac - Le Châtelier
- 8.Champigny SCI ALPHA 137 M
- 9.Orléans - Sogeprom
- 10.Meaux Parc des Platanes
- 11.Dijon-ZAC Valmy AB-C-D
- 12.Saint Etienne / COGEDIM
- 13.Metz - Harmony Parc
- 14.Reims - Euréka
- 15.Vitry ZAC Bel Air
- 16.Aix - La Halte de Saint Pons
- 17.Wittelsheim 68 - ZAC Joseph Else
- 18.Maxeville 54 -Parc Zénith
- 19.Lille - Château Blanc
- 20.Lille - Eurasanté
- 21.Champigny CBI 200 M
- 22.Champigny CBI 220 M
- 23.Saint Herblain II
- 24.Pessac - L. de Vinci
- 25.Mérignac - Parc Ariane
- 26.Villiers - Brabo
- 27.Montpellier - Perols – B
- 28.SPB Le Havre
- 29.St Ouen Staci 1 et 4
- 30.St Jean d'Illac
- 31.Sénart
- 32.St Denis

Par ailleurs, il faut signaler des promesses de ventes pour des immeubles à Rennes Orson, Merignac ESG et les Crèches

Ils s'ajoutent aux 6 autres immeubles suivants figurant à l'actif au 31 décembre 2006.

1. St. Herblain – Exapole
2. Europlaza Metz
3. Strasbourg - Schiltigheim
4. Mont Saint Aignan - Soho
5. Montpellier - Perols - A
6. Orléans - Semdo Droits de l'Homme

Enfin, l'ensemble des associés de P01, dont FONCIERE INEA, a cédé la totalité des parts de la SCI P01 le 17 janvier 2007, au profit de la société SCC SA (substituée dans ses droits pour une part par la société SCH LEASING SERVICES). Ces parts étaient référencées comme Immeuble de placement à l'actif du Groupe. Leur valeur figurait en actifs destinés à être cédés au 31 décembre 2006.

L'immeuble de Champigny sur Marne, a été acquis le 4 mai 2007, par accord du Directoire, au travers de la prise de participation de 100% de la Société Civile Immobilière Alpha 11 Marbeuf (Ci-après « ALPHA »).

L'immeuble, Europlaza Metz, a été cédé en décembre 2007 et l'emprunt afférent a été remboursé.

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

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

Les états financiers consolidés du groupe FONCIERE 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, adoptées par l'Union Européenne.

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

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes non encore entrées en vigueur et qui ne sont pas appliquées par anticipation sont :

- IAS 1 Révisée : Présentation des états financiers (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, non encore adopté par l'Union européenne). La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers.
- IAS 23 (Amendement) – Coûts d'emprunts (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, non encore adopté par l'Union Européenne). Selon cet amendement il ne sera plus possible de comptabiliser immédiatement en charges les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié.

- IFRS 8, Segments opérationnels (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, adopté par l'Union européenne en novembre 2007)
- Cette norme impose à une entité de publier des informations financières et descriptives sur les segments qu'elle doit présenter.
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er mars 2007, adopté par l'Union Européenne en juin 2007)
- IFRIC 12 – Concession de services (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008, non encore adopté par l'Union Européenne)

La direction est en cours de revue des impacts potentiels de ces normes.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1er janvier 2007 ou postérieurement et qui ne sont pas applicables pour l'activité de FONCIERE INEA sont :

- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation clients (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2008, non encore adopté par l'Union Européenne). Le type de clientèle du Groupe ne correspond pas à celui visé par la norme.
- IFRIC 14 – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum (entrée en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008, non encore adopté par l'Union Européenne). Le Groupe n'a pas de personnel et ne verse pas de rémunérations à ses dirigeants hormis des jetons de présence.
- IFRIC 7, Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29, Information financière dans les économies hyperinflationnistes (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er mars 2006), L'activité du Groupe est exercée exclusivement en France métropolitaine.
- IFRIC 8, Entrée dans le champ d'application d'IFRS 2 de transactions donnant lieu à remise d'instruments de capitaux propres (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er mai 2006). Aucun bien ou services n'a été ou ne sera reçu par le Groupe en échange d'instruments de capitaux propres.
- IFRIC 9, Réexamen des dérivés incorporés (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2006). Les contrats signés par le Groupe n'incluent pas de dérivés incorporés.
- IFRIC 10, Information financière et perte de valeur (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er novembre 2006), aucune perte de valeur comptabilisée au cours d'une période intermédiaire antérieure, qui porte sur un goodwill ou sur un placement réalisé, soit en instruments de capitaux propres, soit en actifs financiers comptabilisés au coût n'ayant à être reprise.

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 30 janvier 2008.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux de FONCIERE 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 lesquels 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, auxquels s'ajoutent les frais directement attribuables à l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passif 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.

L'acquisition de la société ALPHA a été traduite dans les comptes de FONCIERE INEA comme une acquisition d'actif telle que décrite ci-dessus.

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

Sociétés	Siège social	31 décembre 2007		31 décembre 2006	
		% détention	Méthode de Consolidation	% détention	Méthode de Consolidation
SA INEA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG	100 %	IG
SCI PA	7 rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	99 %	IG	99 %	IG
SAS HSP	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG ⁽¹⁾	100%	IG ⁽¹⁾
SCI ALPHA	7 rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	100 %	IG ⁽¹⁾	-	-
SCI P01*	8-10 rue Lamennais, 75008 Paris			25%	MEQ (*)
SAS MD	3, rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris	22 %	MEQ	22 %	MEQ

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

*Sortie du périmètre par vente des titres le 17 janvier 2007.

2.1.4 Information sectorielle

FONCIERE INEA considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul secteur d'activité – bureaux / activités / logistique, et à un seul secteur géographique : la France.

2.1.5. Estimations et jugements comptables déterminants

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

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

o 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 la note 8, présente la méthode utilisée par les experts ainsi que la juste valeur des immeubles de placements au 31 décembre 2007.

- o **Jugement portant sur les contrats de location :**
Les contrats de crédit-bail conclus par FONCIERE INEA sont des contrats de location financement puisque les risques et avantages desdits contrats sont transférés au preneur.

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 IAS23 pour les immeubles acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).
- A **chaque arrêté** des comptes, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (IAS16).
- L'**amortissement** est calculé sur la base du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle, 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 :

Immeubles de bureaux :- Gros œuvre	40-60 ans
- Clos et couvert	30-40 ans
- Installations générales et techniques	20-25 ans
- Aménagements	10-15 ans
Immeubles d'activité : - Gros œuvre	40-60 ans
Clos et couvert	20 à 25 ans
- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
- Equipements et aménagements	10 à 15 ans
Plateforme logistique : - Gros œuvre	20-25 ans
- Clos et couvert	20 à 25 ans
- Installations générales et techniques	15 à 20 ans
- Installations et agencements	10-15 ans

La durée d'utilité et la valeur résiduelle doivent être réexaminées 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.

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 Atisreal Expertise– dont le siège est 5 avenue Kléber à Paris (16^{ème} arrondissement (www.atisreal-expertise.fr) par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de FONCIERE INEA.

La valorisation des immeubles détenus par FONCIERE 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 FONCIERE 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 : actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc.

La méthode retenue est indiquée en Note 8 « Immeubles de placement ».

Les immeubles en cours de construction ne font pas l'objet d'expertise.

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 FONCIERE INEA 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 en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés dans les immobilisations corporelles. Une fois la construction ou le développement terminé, l'immeuble est classé en immeuble de placement. Il n'est amorti 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, 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.

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 FONCIERE 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'IAS17.

Les revenus locatifs 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 IAS17 et SIC15.

Vente d'actifs

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents à la propriété des 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

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, déduction faite des titres de placements nantis dont la variation a été rattachée aux flux de trésorerie des activités d'investissement.

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 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 Paiements en actions

Les instruments de paiement en actions émis par FONCIERE INEA tels que des bons de créateur d'entreprise (ci-après « BCE ») bénéficient d'une exception IFRS 1 au titre de première adoption des IFRS. Par conséquent, aucune comptabilisation n'est effectuée avant la date d'exercice des bons.

2.2.9 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.

2.2.10 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 IAS23 (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.

2.2.11 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus, sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié, c'est-à-dire un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. Dans ce cas, les coûts d'emprunts sont capitalisés conformément à l'option offerte par la norme IAS23.

2.2.12 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).

FONCIERE 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 IAS39, 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 spécialisée, et un test d'efficacité rétrospectif et prospectif est réalisé, pour chaque relation de couverture identifiée. FONCIERE INEA a conclu avec ce tiers, un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

Les autres actifs financiers sont explicités à la note 10.1 ci-après. Ils correspondent essentiellement à des créances et des placements de trésorerie gagés,

2.2.13 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. supra).

2.2.14 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

- il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé;
- 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).

Aucune provision n'a été constatée.

2.2.15 Impôts

Impôts courants

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

Depuis le 14 février 2007, les sociétés FONCIERE INEA et La Halte de Saint Pons 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. Suite à l'option pour le régime SIIC, l'impôt différé existant à l'ouverture 2007, a été repris par résultat. 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 FONCIERE INEA et de HSP.

2.2.16 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.

2.3 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. Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point de vue, 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 de FONCIERE INEA, la trésorerie et équivalents de trésorerie de 11 258 K€ au 31 décembre 2007, ainsi que les emprunts souscrits mais non encore tirés pour un montant de 74 911 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 de FONCIERE INEA s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 10 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, FONCIERE INEA 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 (hors crédits-bails) le taux moyen après swap s'établit à 5,21%

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts à taux variable est de 7,73 ans pour les emprunts à taux fixe et 5,86 ans pour les emprunts à taux variables.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive en 2007 (solde moyen de : 34 483 k€).

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

Dès lors sa sensibilité à l'évolution des taux est inhabituelle puisqu'une hausse de 1% aurait entraîné à un gain additionnel de 344 k€.

3. Produits des activités ordinaires

Composition des produits des activités ordinaires

Les prestations de services correspondent essentiellement à des loyers et charges refacturées au titre de mises en location débutées en 2006 ou en 2007 (à l'exception de Metz, en 2005) des immeubles suivants :

En milliers d'euros	Loyers	Charges refacturées	Loyers et charges refacturées
Metz Europlaza	302	142	444
Montpellier Perols	328	316	644
Orleans Semdo	333	150	483
Rouen Soho	268	98	366
St Herblain exapole	126	17	143
Rennes Cap Nord	339	6	345
Pessac LDV	837	233	1 070
Nantes le Prisme	373	92	465
Nancy Brabois	315	52	367
Merignac Ariane	484	110	594
Merignac le Chatelier	42		42
Toulouse Bruguieres	15	2	17
Entzheim Santos Dumont	101	19	120
Marseille Baronniers	208	96	304
Nancy Jardins de Brabois	42	12	54
Spb Le Havre	22		22
Wittelsheim	77		77
Maxeville	57		57
St Ouen Staci 4	23		23
St Ouen Staci 1	8		8
Champigny 200 milliez	12	1	13
Champigny 220 milliez	21	2	23
Shiltigheim	992	161	1 153
Champigny 137 milliez	375	40	415
	5 700	1 549	7 249

Contrats de location simple - Bailleurs

FONCIERE 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

Paielements minimaux futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Moins d' 1 an	9 530	3 470
De 1 à 5 ans	29 422	9 420
Plus de 5 ans	713	958
Paielements minimaux	39 665	13 948

4. Autres achats et charges externes

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Honoraires de gestion (Gest)	1 329	503
Autres charges d'exploitation	2 119	398
Total	3 448	901

Les honoraires de gestion sont relatifs au contrat signé avec la société GEST.
Ils se répartissent au titre de l'exercice 2007 en :

Management fee pour :	625 K€
Performance fee pour :	704 K€

Les autres charges d'exploitation comprennent l'ensemble des charges refacturables et refacturées par FONCIERE INEA en tant que propriétaire à ses locataires au titre des baux en place ainsi que les autres frais de fonctionnement hors GEST.

5. Charges et Produits financiers

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Rémunération des placements	2 791	941
Variation de juste valeur sur instruments en JV par résultat	5	56
Sous/total	2 796	997
Intérêts sur emprunts bancaires	(2 292)	(427)
Sous/total	(2 292)	(427)
Total	504	570

6. Impôts sur le résultat

6.1 *Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif*

En raison de son option pour le régime SIIC décrit ci-dessous (Cf. Note 6.2), FONCIERE INEA n'est plus soumise aux dispositions de droit commun pour le secteur exonéré.

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Impôt (Exit Tax)	1 033	
Impôt sur le résultat courant	-	(426)
Charge / (produits) d'impôts différés sur différences temporelles (Cf. Note 15)	(69)	21
Total	964	(405)

Les impôts différés figurant dans les comptes au 31 décembre 2006 ont été repris par résultat (Cf. Note 15). Le produit d'impôts différés comptabilisé en 2007 correspond à la perte enregistrée pour le secteur taxable. Ce secteur reste marginal dans nos activités.

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

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Résultat avant impôt	4 285	69
Impôt théorique calculé au taux légal	1 428	22
Impact des différences de taux	-	
Impact des décalages permanents	-	24
Créance de carry back	-	(450)
Plus-value LT imposée à un taux spécifique	-	
Incidences du régime SIIC	(464)	
Impôt effectif	964	(405)

Le taux d'impôt applicable pour 2006 est de 33,33%.

6.2 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, FONCIERE 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 FONCIERE INEA, la SAS HSP et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA et la SCI ALPHA.

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, les revenus retirés de ces autres activités sont imposables dans les conditions de droit commun. Au 31 décembre 2007, 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. C'est le cas de la SAS HSP.

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.

6.3 Présentation de l'impôt de sortie

Les sociétés de FONCIERE 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.

Le montant brut de cet impôt est de 1 033 milliers d'euros.

Il convient cependant de prendre en compte pour son règlement, de l'imputation d'une créance d'impôt différé de 134 milliers d'euros et d'une créance de carry-back de 450 milliers d'euros, soit une somme nette à décaisser de 449 milliers d'euros en quatre versements annuels identiques à compter de 2007.

7. 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.

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	3 319	474
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 756 253	1 343 542
Résultat de base par action (en €/action)	1,20	0,35

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.

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	3 319	474
<i>Ajustements par type d'actions dilutives</i>	-	-
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (milliers d'euros)	3 319	474
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 756 253	1 343 542
<i>Ajustements par type d'actions dilutives à corriger</i>	338 126	349 119
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	3 094 379	1 692 661
Résultat dilué par action (en €/action)	1,07	0,28

8. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Terrains	Constructions livrées	Total immeubles de placement	Constructions en cours	Autres Immobilisations Corporelles	Total immobilisations corporelles
<i>Pour mémoire</i>						
VNC au 31 décembre 2006	7 038	22 956	29 994	27 421	3	27 424
A l'ouverture (valeurs brutes)	7 038	23 560	30 598	27 421	9	27 430
Augmentations	20 423	83 378	103 801		45	45
Diminutions	(711)	(2 434)	(3 145)	(9 875)		(9 875)
A la clôture 31/12/07 (valeurs brutes)	26 750	104 504	131 254	17 546	54	17 600
Cumul amortissements au 31/12/06	0	(604)	(604)	0	(6)	(6)
Dotations	0	(2 671)	(2 671)	0	(9)	(9)
Reprise		278	278	0	0	0
Cumul Amortissements à la clôture	0	(2 997)	(2 997)	0	(15)	(15)
A la clôture VNC	26 750	101 507	128 257	17 546	39	17 585

Le développement du Groupe se poursuit par les constructions en cours et par l'acquisition de nouveaux immeubles soit en pleine propriété, soit par contrat de location-financement (Cf. Note 1).

Un immeuble, EuroPlaza Metz, a été cédé le 14 décembre 2007. Cette cession a dégagé une plus-value, inscrite en résultat, de 1 287 K€ et a permis le remboursement par anticipation de la somme de 1 842 K€ correspondant au solde de l'emprunt correspondant au financement de l'immeuble.

La participation au sein de HSP est inscrite pour sa valeur comptable correspondant à sa juste valeur, acquise, le 20 décembre 2006. Cette prise de participation est considérée comme une acquisition d'actif (IFRS 3.4) pour 1 605 K€ et a été inscrite pour 415 K€ en immeubles de placement (pour la part terrain) et 1 190 K€ en construction.

L'acquisition de 100% des titres de la SCI ALPHA est inscrite pour sa valeur comptable correspondant à sa juste valeur, acquise le 4 mai 2007. Cette prise de participation est également considérée comme une acquisition d'actifs pour 2 734 K€ et a été inscrite pour ce montant en immeubles de placement.

Des immobilisations incorporelles, essentiellement des progiciels, pour un montant de 33 K€, sont portées à l'actif.

Juste valeur :

La juste valeur des immeubles livrés au 31 décembre 2007, selon les expertises immobilières remises le 21 janvier 2008, est de 148 090 milliers d'euros hors droits et de 152 177 milliers d'euros droits inclus hors le portefeuille des plateformes de messagerie SERNAM.

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.

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

9.1 Etat des participations

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Au 1er janvier	32	1 850
Quote-part des entreprises associées	(32)	(428)
Classement sur la ligne « Actifs non courants destinés à être cédés »	-	(1 390)
Au terme de la période	0	32

Les titres de SCI P01 ayant été cédés le 17 janvier 2007, cette participation ne figure plus à l'actif des états consolidés (cf. Note 9.2 ci-dessous).

Messagerie Développement est détenue à 22% par Foncière INEA et est consolidée par mise en équivalence dans Foncière INEA. La quote-part de résultat de (132 K€) correspond à la quote-part de résultat revenant à Foncière INEA (22%) dans la société Messagerie Développement.

9.2 Actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2006, les parts de la SCI P01 figuraient au bilan du Groupe en actifs non courants destinés à être cédés pour 1 390 K€.

Ces parts ont été cédées le 17 janvier 2007 pour un montant de 2 560 K€, nets de frais de cession, consécutivement à la promesse synallagmatique de cession signée le 29 juin 2006. Au titre de cette même opération, un complément de prix de ces parts d'un montant de 413 milliers d'euros a été perçu.

La plus-value inscrite en résultat s'élève donc à 1 583 milliers d'euros.

10. Actifs financiers

10.1 Autres actifs financiers

Ils s'élèvent à 10 762 K€ et comprennent des actifs financiers de HSP pour 7 K€ et les créances sur la participation mise en équivalence de la société Messageries Développement (MD) pour 408 K€.

Ils comprennent aussi des créances gagées pour un total de 1 948 K€ et des placements Sicav compte gage-espèce pour un montant de 7 597 K€.

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Créances rattachées MD	408	408
Avance preneur crédit bail Le Havre	685	-
Autres actifs financiers (créances gagées placements Sicav compte gages)	9 662	-
Autres actifs financiers HSP	7	7
TOTAL	10 762	415

10.2 Clients et autres débiteurs

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Créances clients	433	84
Produits à recevoir	278	103
Fournisseurs débiteurs	171	6
Avances sur Charges locatives et compte de gérance	616	315
Charges constatées d'avance	929	29
Autres créances d'exploitation	57	2
Créances sur l'Etat – TVA	3 695	1 188
S/Total Clients et autres débiteurs	6 179	1 727
Carry back	269	450
Créances sur l'Etat - Acomptes d'IS		183
S/Total Créances d'impôt sur le résultat	269	633
TOTAL	6 448	2 360

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

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Moins d'un an	6 448	2 360
Entre 1 et 2 ans	-	-
Entre 2 et 5 ans	-	-
Plus de 5 ans	-	-
Total Clients et Autres Débiteurs	6 448	2 360

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par FONCIERE INEA 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. Le total des demandes de remboursement demandées se décomposent en 465 K€ pour La Halte de Saint Pons et 2 584 K€ pour la FONCIERE INEA.

11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Valeurs mobilières de placement	9 625	57 605
Disponibilités	1 633	103
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	11 258	57 708

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

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

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	11 258	57 708
Liquidités nanties	(2 065)	(1 090)
Découverts bancaires	(4)	
Total	9 189	56 618

12. Capital social et primes d'émission

(Valeurs en milliers d'euros et hors actions auto-détenues)	Capital social en valeur nominale	Prime d'émission	Total Capitaux Propres Avant Réserves et Résultats non distribués	Nombre d'actions
Au 31 décembre 2006	40 390	55 160	95 550	2 755 092
Au 31 décembre 2007	40 371	55 162	95 533	2 753 875

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Aucune opération sur le capital de FONCIERE INEA n'a eu lieu, hormis les opérations sur titres auto-détenus.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 11 827 au 31 décembre 2007 contre 10 610 au 31 décembre 2006, pour un nombre total d'actions composant le capital social inchangé de 2 765 702.

13. 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 FONCIERE 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 soit 1,04 action nouvelle par bon.

En outre, ils sont incessibles et ne peuvent pas permettre à un bénéficiaire de dépasser 5% 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 FONCIERE 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.

Aucun mouvement n'a été constaté sur ce contrat durant la période close le 31 décembre 2007.

Le nombre de BCE émis et leur prix moyen d'exercice pondéré n'ont pas évolué par rapport au dernier exercice.

	Nombre de BCE	Prix moyen Pondéré d'exercice €/BCE	Quotité (Nbre d'actions nouvelles émises Pour 1 BCE)	Nombre de BCE	Prix moyen Pondéré d'exercice €/BCE	Nombre de BCE	Quotité (Nbre d'actions nouvelles émises Pour 1 BCE)
A l'ouverture	533 883	15,25	1,04	533 883	15,25	533883	1,04
Attribués	-			-		-	
Annulés	-			-		-	
Expirés	-			-		-	
Exercés	-			-		-	
A la clôture	533 883	15,25	1,04	533 883	15,25	533 883	1,04

Les 533 883 BCE non exercés au 31 décembre 2007 ont un prix d'exercice de 15,25 euros et une durée moyenne pondérée restante à courir jusqu'à l'expiration, de 2 ans.

14. Dettes financières

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Emprunts bancaires	58 665 ⁽²⁾	10 766
Dépôts reçus	1 199	320
Total dettes financières – non courant	59 864	11 086
Banque et Etablissements financiers	3 584 ^{(1) (3)}	1 884
Associés	0	4
Total dettes financières – courant	3 584	1 888
Total dettes financières	63 448	12 974

dont 4 K€ de découverts bancaires.

(2) Emprunts à plus d'un an :

Capital : 58 665 K€
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances : 19 132 K€

(3) Emprunts à moins d'un an :

Capital : 3.580 K€
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances : 3.265 K€

Les emprunts bancaires souscrits sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts, acquis en 2005, 2006 et 2007 par FONCIERE INEA (Cf. Note 8 « Immeuble de placement » et 18 « Engagements hors bilan »).

FONCIERE 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.

Au 31 décembre 2007, trois contrats d'échange de taux d'intérêt contractés en 2006 par FONCIERE INEA dans le cadre du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier 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 comptabilisée en résultat.

FONCIERE INEA a conclu ces trois swaps d'intérêt taux fixe contre taux variable portant sur un nominal de 28 501 milliers d'euros pour un taux moyen de 4,26%.

L'Endettement financier net, (total des dettes financières "courant" et "non courant", des dettes sur immobilisations, déduction faite de la trésorerie, y compris les gages espèces immobilisés) s'élève au 31 décembre 2007 à 49 226 milliers d'euros contre (37 149) milliers d'euros à fin 2006.

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

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Entre 1 et 2 ans	4 013	624
Entre 2 et 5 ans	12 487	2 044
Plus de 5 ans	43 364	8 097
Total dettes financières – non courant	59 864	10 766

Au 31 décembre 2007, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par FONCIERE INEA s'élève contractuellement à 64 410milliers d'euros et leur juste valeur à 63 612 milliers d'euros (11 558 milliers d'euros en 2006).

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts de Nancy/Merignac, Marseille, Rouen/Pessac font l'objet d'une couverture de taux.

15. Impôts différés

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs durant l'exercice sont les suivants :

En milliers d'euros	Mouvements
Au 1^{er} janvier 2007	221
Enregistré au compte de résultat:	
Reprise d'impôt différé	(135)
Impôt différé actif de l'exercice	69
Enregistré en capitaux propres	
Reprise d'impôt différé	(86)
Au 31 décembre 2007	69

Les impôts différés actifs qui figuraient au bilan d'ouverture ont été entièrement récupérés lors de l'option pour le régime SIIC. Au 31 décembre 2007 sont pris en compte les impôts différés correspondant à la perte enregistrée pour le secteur taxable de l'activité.

16. Fournisseurs et autres créditeurs

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Dettes fournisseurs	2 617	1 912
Dettes fiscales et sociales	82	54
Autres dettes diverses	408	48
Produits constatés d'avance	252	64
Dettes sur immobilisations	6 098	7 589
Total	9 457	9 667

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 FONCIERE INEA au fur et à mesure de leur mise en location.

En milliers d'euros	Exercice 2007	Exercice 2006
Moins d'un an	9 457	9 667
Entre 1 et 2 ans	-	-
Entre 2 et 5 ans	-	-
Plus de 5 ans	-	-
Total Fournisseurs et Autres Crédeurs	9 457	9 667

17. Dividendes par action

Aucun dividende versé au titre des exercices 2006 et 2005.

18. Engagements hors bilan

18.1 Dettes garanties par des suretés réelles :

K€	Montant garanti	En cours au 31/12/07
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
Hypothèques	62 724	49 030
Immeubles non livrés		
Garantie autonome à première demande	73 445	9 544
Gages-espèces	9 544	
Hypothèques	72 087	

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 49.030 K€ au 31 décembre 2007.

18.2 Chez FONCIERE INEA

Immeubles en VEFA au 31 décembre 2007 chez FONCIERE INEA :

Les immeubles en VEFA au 31 décembre 2007 sont ceux de Orléans Sogeprom, Reims Eureka, St Etienne Cogedim, Metz Harmony Parc, Meaux Parc des plantes, Vitry ZAC Bel Air, Lille Eursanté, Lille château blanc, St Herblain Exapole, Dijon ZAC Valmy.

18.3 Chez HSP

Un contrat de promotion immobilière a été signé en date du 20 décembre 2006, concernant l'édification d'un immeuble situé à Aix en Provence et dont le terrain avait été acquis en date du 18 avril 2006.

A ce jour, il a été versé la somme de 2 533 574 euros, frais inclus.

Cet immeuble devra être livré courant février 2008.

Une garantie de livraison à prix convenu de l'immeuble en cours de construction a été signée le 30 janvier 2007.

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

Néant.

18.5 Chez SCI Alpha

Néant

18.6 Chez SCI PA

Néant

19. Information relative aux parties liées

Les créances sur les participations détenues dans les sociétés mises en Equivalence sont inscrites pour 408 milliers d'euros et détaillées note 10.1.

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 32.500 €, aucune rémunération n'est perçue par les dirigeants au cours de l'année 2007 ni au cours des exercices antérieurs. Les rémunérations et avantages des dirigeants clé s'appliquent à la totalité des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance tel qu'il est composé.

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 FONCIERE INEA.

20. Événements post clôture

En date du 08 janvier 2008, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ différé au 30 juin 2008. Le contrat porte sur un montant notionnel de 3.446.404 € et 22 échéances trimestrielles dont la dernière fixée au 31 décembre 2014.

FONCIERE INEA est en cours de négociation d'un refinancement à hauteur de 20.459 K€ pour un emprunt d'une durée de 15 ans au taux Euribor 3M + spread pour les immeubles de Villiers Jardins Brabois, Toulouse Bruguières Adamantis, Rennes cap Nord, Saint Herblain 1 (bâtiment E), Staci 1, Aix-en-Provence (La Halte Saint Pons), Rennes ZAC Val d'Orson (non livré, acte de vente en cours de rédaction), Mérignac ESG (non livré, acte en cours de rédaction)

Enfin, en début d'année 2008, l'offre irrévocable de FONCIERE INEA a été acceptée pour une opération située dans le centre-ville de Tours.

2.V. COMPTES SOCIAUX

2.V.1. *Comptes sociaux 2005*

Les comptes sociaux 2005 sont incorporés par référence au document de base enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 20 octobre 2006 sous le numéro I. 06-167.

Les comptes annuels et le rapport général du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2005 figurent aux pages 151 à 152 et 157 à 185 du document de base mentionné ci-dessus.

2.V.2. Comptes sociaux 2006

Bilan actif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2006

	Brut	Amortissements Provisions	Net au 31/12/06	Net au 31/12/05
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	37 384	14 954	22 430	29 907
Immobilisations corporelles				
Terrains	4 175 330		4 175 330	711 262
Constructions	13 727 042	343 059	13 383 983	2 365 053
Autres immobilisations corporelles	9 127	5 816	3 311	4 062
Immob. en cours / Avances & acomptes	25 807 261		25 807 261	124 510
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	7 498 258		7 498 258	5 222 034
ACTIF IMMOBILISE	51 254 402	363 828	50 890 574	8 456 828
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	83 396		83 396	13 386
Fournisseurs débiteurs	6 375		6 375	700
Etat, Impôts sur les bénéfices	633 441		633 441	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 089 957		1 089 957	55 394
Autres créances	366 308		366 308	59 980
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 000		1 000	
Valeurs mobilières de placement	57 573 727	3 504	57 570 223	16 586 510
Disponibilités	76 579		76 579	450 241
Charges constatées d'avance	29 018		29 018	485
ACTIF CIRCULANT	59 859 802	3 504	59 856 298	17 166 696
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	111 114 204	367 332	110 746 871	25 623 524

Bilan passif

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2006

	Net au 31/12/06	Net au 31/12/05
PASSIF		
Capital social ou individuel	40 545 191	11 137 136
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	55 232 289	11 185 894
Réserve légale	49 342	12 734
Autres réserves	1 041 778	13
Report à nouveau		694
Résultat de l'exercice	884 129	35 914
Provisions réglementées	1 721	
CAPITAUX PROPRES	97 754 450	22 372 385
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour charges	338 597	338 597
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	338 597	338 597
<i>Emprunts</i>	<i>1 972 432</i>	<i>2 079 505</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>	<i>750 467</i>	<i>29 867</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	2 722 899	2 109 372
Emprunts et dettes financières diverses	319 988	61 070
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	4 040	1 340
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 853 021	268 581
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		<i>440 243</i>
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>24 757</i>	<i>2 405</i>
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>29 289</i>	<i>225</i>
Dettes fiscales et sociales	54 046	442 873
Autres dettes	7 635 510	21 190
Produits constatés d'avance	64 320	8 117
DETTES	12 653 824	2 912 542
TOTAL PASSIF	110 746 871	25 623 524

COMPTE DE RESULTAT

FONCIERE INEA

Etats de synthèse au 31/12/2006

	du 01/01/06 au 31/12/06 12 mois	du 01/01/05 au 31/12/05 12 mois
PRODUITS		
Production vendue	706 567	308 489
Autres produits	929	1 739
Total	707 496	310 228
CONSOMMATION M/S&S & MAT		
Autres achats & charges externes	800 818	280 137
Total	800 818	280 137
MARGE SUR M/S&S & MAT	-93 322	30 091
CHARGES		
Impôts, taxes et vers. assim.	12 188	20 610
Amortissements et provisions	263 755	99 408
Autres charges	30 366	953
Total	306 309	120 971
RESULTAT D'EXPLOITATION	-399 631	-90 880
Produits financiers	953 781	485 249
Charges financières	94 344	86 258
Résultat financier	859 438	398 990
Opérations en commun		93 230
RESULTAT COURANT	459 806	401 340
Produits exceptionnels		90 005
Charges exceptionnelles	1 722	5
Résultat exceptionnel	-1 722	90 000
Impôts sur les bénéfices	-426 045	455 426
RESULTAT DE L'EXERCICE	884 129	35 914

Désignation de l'entreprise : FONCIERE INEA

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/06, dont le total est de 110 746 871 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 884 129 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/06 au 31/12/06.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis par les dirigeants de l'entreprise.

Règles et méthodes comptables

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
 - indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

En référence aux règlements du CRC 2002-10 et 2004-06, les bâtiments acquis en 2005 et 2006 ont été comptabilisés par ventilation des différents composants de la valeur d'origine et amorti selon le mode linéaire : le gros œuvre représente 30% de la valeur d'origine retenue et est amorti sur 50 ans ; la couverture 30% et est amortie sur 30 ans ; la climatisation et les agencements pour chacun 20% de la valeur d'origine sont respectivement amortis sur 20 ans et 15 ans.

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

Engagements financiers & autres informations

Dettes garanties par des sûretés réelles et engagements donnés

- Immeuble Metz : financement hypothécaire à hauteur de 507 094 € ;
- Immeuble Montpellier : engagement de financement et de prise d'hypothèque sur le financement hypothécaire en premier rang à hauteur de 7 800 000 € non tiré ;
- Immeuble Schiltigheim : financement hypothécaire à hauteur de 9 750 000 € ;
- Immeuble Nantes : engagement de financement et de prise d'hypothèque sur le financement hypothécaire en premier rang à hauteur de 5 300 000 € non tiré ;
- Immeubles de Rouen, Bordeaux Pessac, Bordeaux Mérignac, Nancy et Marseille, convention Lazard : engagement de financement et de prise d'hypothèque d'un montant maximum de 32 028 937 € non tiré ;
- Immeubles de Marseille, convention Lazard : convention de garantie documentaire autonome de paiement à 1ère demande de 16 656 792 € au profit du vendeur. Ouverture d'un compte « gage-espèces » et versement de la somme de 7 860 692 €.
- Immeuble Orléans : inscription de privilège de vendeur à hauteur de 771 584 €

Vie sociale :

- FONCIERE INEA et La Halte de Saint Pons ont opté pour le régime des SIIC en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1er janvier 2007.
- Le Directoire lors de la réunion du 7 décembre 2006 a décidé la mise en œuvre d'un programme de rachats d'actions avec Natexis Bleichroeder SA. Ce programme pourra être mis en œuvre jusqu'au 23 mai 2008 inclus et prévoit que le prix maximal d'achat par action de la Société ne devra pas être supérieur à 200% du prix d'introduction en bourse soit 80 euros par action. Le nombre maximum d'actions susceptibles d'être rachetées par la Société ne pourra excéder la limite de 10% des 2 765 702 actions composant le capital total de la Société, soit 276 570 actions.

- Le président du Directoire indique que la Société a conclu en date du 7 décembre avec Natexis Bleichroeder SA un contrat de garantie dont l'objet est de prévoir les modalités de la réalisation de la garantie et du placement des actions nouvelles de la Société devant être émises dans le cadre de l'Offre. Le président du Directoire indique par ailleurs que la Société a conclu avec la Société Natexis Bleichroeder un contrat de liquidité conforme aux dispositions du règlement (CE) 2273/2003 et à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI).

- Par délibération en date du 7 décembre 2006, le Président du Directoire indique que, dans le cadre de l'introduction en bourse de la Société, le document de base a été enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 20 octobre 2006. Puis il informe le directoire du visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et de la décision d'admission des titres de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA le 8 décembre 2006.

Après un échange de vues le Directoire décide à l'unanimité de ses membres que le prix de souscription des actions nouvelles sera identique dans le cadre de l'offre à prix ouvert et du placement global et fixe en conséquence le prix des actions à émettre à 40 euros par action, soit une valeur nominale de 14,66 euros à laquelle s'ajoute une prime d'émission de 25,34 euros.

En outre, le Directoire décide de procéder à une augmentation du capital social de 14 660 000 euros pour le porter de 25 885 191 euros à 40 545 191 euros par émission de 1 000 000 actions nouvelles de valeur nominale de 14,66 euros à laquelle s'ajoute une prime d'émission de 25,34 euros.

- Par délibération en date du 25 juillet 2006, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a décidé de réduire le capital social d'un montant de 1 041 764 euros pour ramener le capital de 26 926 955 euros à 25 885 191 euros. Cette opération est réalisée par voie de diminution de la valeur nominale attachée à chacune des 1 765 702 actions qui passe de 15,25 euros à 14,66 euros. Le montant de la réduction, soit la somme de 1 041 764,18 euros, est affecté à un compte de réserve spécial sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée.

- Par délibération en date du 25 juillet 2006, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires délègue au directoire sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois et fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation.

- Par délibération en date du 21 avril 2006, l'Assemblée Générale mixte des actionnaires a décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 37 274 328 euros (prime d'émission incluse) par l'émission de 1 035 398 actions nouvelles de numéraire de 15,25 euros chacune. Ces actions nouvelles ont été émises au prix de 36 euros, soit avec une prime d'émission de 20,75 euros par action. Les frais liés à la présente augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'émission pour un montant total brut de 424 714 euros.

- Par délibération en date du 23/12/2004, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé l'émission et l'attribution de 533 883 bons de souscription de parts de créateur d'entreprise donnant droit à la souscription d'actions représentant un montant nominal de 8 141 715,75 euros. Ces bons devront être exercés à compter du 23/12/2004 jusqu'au 23/12/2009 inclus. L'exercice de ces bons aura comme effet la dilution potentielle du bénéfice par action.

Immobilisations corporelles :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

- Les frais liés à l'acquisition des bâtiments ont été inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments.

- L'acquisition d'un immeuble situé à Schiltigheim a été signée en date du 27/04/2006 par la SCI PA, filiale de la Société à 99%. L'immeuble a été enregistré dans les comptes de la filiale pour un montant HT de 12 147 500 euros. Les frais liés à cette acquisition ont été inclus dans le prix d'achat de l'immeuble pour un montant de 127 000 euros et amortis selon les mêmes modalités que l'immeuble. Une partie du prix d'acquisition est financée par un emprunt d'un montant de 12 130 910 euros dont 2 380 910 euros sous forme de crédit relais destiné à financer la TVA. La totalité du crédit relais TVA a été remboursée au 31/12/2006.

- L'acquisition d'un immeuble constitué de deux bâtiments et situé à Montpellier-Perols Espace Concorde a été signée en date du 20/07/2006 par la Société. Au 31/12/2006, seul un bâtiment est livré et enregistré dans les comptes pour un montant HT de 4 860 453 euros. Les frais liés à cette acquisition ont été inclus dans le prix d'achat du bâtiment pour un montant de 74 403 euros et amortis selon les mêmes modalités que le bâtiment.

- L'acquisition d'un immeuble situé à Orléans-Champ Chardon a été signée en date du 31/08/2006 par la Société. L'immeuble et son terrain à bâtir ont été enregistrés dans les comptes de la Société pour un montant HT de 4 200 000 euros. Les frais liés à cette acquisition ont été inclus dans le prix d'achat de l'immeuble pour un montant de 39 132 euros et amortis selon les mêmes modalités que l'immeuble.

- Cinq promesses de vente en l'état futur d'achèvement ont été signées en date du 13/03/2006 par la Société pour l'acquisition d'un portefeuille composé de 16 immeubles et répartis sur 5 sites. Cette acquisition pour un montant de 42 705 250 euros serait financée par un emprunt au plus de 32 028 937 euros.

Ces promesses de vente portent sur l'acquisition de 5 bâtiments situés à Marseille pour un prix d'acquisition HT de 14 660 000 euros, 4 bâtiments situés à Bordeaux Mérignac pour un prix d'acquisition HT de 8 860 000 euros, 1 bâtiment situé à Rouen pour un prix d'acquisition HT de 3 370 250 euros, 3 bâtiments situés à Bordeaux Pessac pour un prix d'acquisition HT de 10 450 000 euros et 3 bâtiments situés à Nancy pour un prix d'acquisition HT de 5 365 000 euros.

L'acquisition de l'immeuble situé à Rouen-Le Soho a été signée en date du 26/07/2006 par la Société. L'immeuble a été enregistré dans les comptes de la Société pour un montant HT de 3 370 250 euros à sa date de livraison le 1^{er} septembre 2006. Les frais liés à cette acquisition ont été inclus dans le prix d'achat de l'immeuble pour un montant de 43 553 euros et amortis selon les mêmes modalités que l'immeuble.

- Une promesse de vente a été signée en date du 29/06/2006 par la Société, pour l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à Nantes-Le Prisme. Cette acquisition pour un montant HT de 6 576 598 euros est financée par un emprunt à hauteur de 5 300 000 euros. Il a été versé à titre d'acompte la somme de 314 624 euros représentant 4% du prix d'achat TTC et 17 926 euros correspondant à une avance sur les frais de notaire.

- Une promesse de vente a été signée en date du 25/10/2006 par la Société pour l'acquisition d'un immeuble situé à Rennes-Cap Nord. Il a été versé la somme de 5 117 920 euros à titre d'acompte.

- Une promesse de vente a été signée en date du 02/11/2006 par la Société pour l'acquisition d'un immeuble situé à Toulouse-Brugières. Il a été versé la somme de 395 500 euros à titre d'acompte.

- L'acquisition en VEFA de l'immeuble situé à Pessac-Leonard de Vinci a été conclue en date du 14/11/2006 par Inéa. L'immeuble en cours a été enregistré dans ses comptes pour un montant HT de 10 565 717 euros.

- L'acquisition en VEFA de l'immeuble situé à Marseille-Château Gombert a été signée en date du 23/11/2006 par Inéa.

- L'acquisition d'un immeuble situé à Nantes-Saint-Herblain a été signée en date du 14/12/2006 par la Société. L'immeuble et son terrain ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant HT de 2 100 000 euros. Le frais liés à cette acquisition ont été inclus dans le prix d'achat de l'immeuble pour un montant de 44 696 euros et amortis selon les mêmes modalités que l'immeuble.
- Il a été signé en date du 18/12/2006 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par Inéa de deux programmes immobiliers en VEFA, situés à Wasquehal et Loos pour des montants HT respectifs de 4 712 718 euros et 8 050 124 euros.
- Inéa a pris une participation en date du 20/12/2006 dans la SAS Halte de Saint Pons à hauteur de 100%. Le prix de vente a été fixé provisoirement à 1 342 332 euros. Il a été versé 1 100 000 euros à titre d'acompte le 20/12/2006.
- Il a été signé en date du 21/12/2006 une offre ferme et irrévocable concernant l'acquisition par Inéa de deux nouveaux immeubles en VEFA, situés à Metz et Reims pour des montants HT respectifs de 8 445 946 euros et 10 509 358 euros.

Autres informations significatives :

- En date du 17/01/2007, Inéa cède les parts sociales de la SCI P01 dont elle détient 25% du capital, le prix de vente ayant été fixé définitivement pour un montant de 2 576 889 euros, auquel s'ajoute un complément de prix de 438 000 euros
- FONCIERE INEA a, en date du 14 /02/ 2007, signé un partenariat avec la société Les Petits Chaperons Rouges.

Actif immobilisé

CADRE A : IMMOBILISATIONS	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D TOTAL 1	37 383		
Autres postes d'immo. incorporelles TOTAL 2			
Terrains	711 261		3 464 068
Constructions sur sol propre	2 454 621		11 272 420
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.			
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencements, aménagements divers			
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	7 090		2 036
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	124 509		25 750 156
Avances et acomptes			
TOTAL 3	3 297 482		40 488 682
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	5 222 034		2 405 236
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières			
TOTAL 4	5 222 034		2 405 236
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)	8 556 900		42 893 918

CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice	Réévaluation légale ou évaluation par mise en équivalence
				Par virement	Par cession		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
		Frais d'établissement R&D	TOTAL 1			37 383	
		Autres postes d'immo. incorporelles	TOTAL 2				
		Terrains				4 175 330	
Constructions	sur sol propre					13 727 041	
	sur sol d'autrui						
	Inst. gales., agencts. et am. const.						
		Installations techniques matériel et outillage					
Autres immo. corporelles	Inst. gales., agencts., aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau & informatique					9 126	
	Emballages récupérables & divers						
		Immobilisations corporelles en cours		67 405		25 807 261	
		Avances & acomptes					
		TOTAL 3		67 405		43 718 760	
		Participations évaluées par mise en équivalence					
		Autres participations			129 013	7 498 257	
		Autres titres immobilisés					
		Prêts & autres immobilisations financières					
		TOTAL 4			129 013	7 498 257	
		TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)		67 405	129 013	51 254 401	

Amortissements

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
Immobilisations amortissables		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Frais d'établissement, de recherche et développement TOTAL 1		7 476	7 476		14 953
Autres immobilisations incorporelles TOTAL 2					
Terrains					
Constructions	sur sol propre	89 567	253 490		343 058
	sur sol d'autrui				
	installations générales				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	installations générales				
	matériel de transport				
	matériel de bureau	3 028	2 787		5 815
	emballages récupérables				
TOTAL 3		92 595	256 278		348 874
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		100 072	263 755		363 828

CADRE B		VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			CADRE C : M ^{vt} s AFFECTANT PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES	
Immobilisations amortissables		Amortissements			Dotations	Reprises
		linéaires	dégressifs	exceptionnels		
Frais d'établissement et de recherche TOTAL 1		7 476				
Autres immobilisations incorporelles TOTAL 2						
Terrains						
Constructions	sur sol propre	253 490				
	sur sol d'autrui					
	Inst. générales					
Installations techniques, matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales					
	Matériel transpt.					
	Matériel bureau	2 787				
	Emballages div.					
TOTAL 3		256 278				
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		263 755			1 721	

CADRE D	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				

Provisions

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions hausse des prix				
Amortissements dérogatoires		1 721		1 721
Dont majorations except. 30%				
Provisions fiscales pour implant. à l'étranger avant le 01/01/1992				
Provisions fiscales pour implant. à l'étranger après le 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL 1		1 721		1 721
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pertes de marché à terme				
Provisions amendes & pénalités				
Provisions pertes de change				
Provisions pensions & obligations				
Provisions pour impôts	338 597			338 597
Provisions renouvellement des immobilisations				
Provisions grosses réparations				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 2	338 597			338 597
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations titres équivalence				
Titres de participation				
Autres immobilisations financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients				
Autres pour dépréciations		3 504		3 504
TOTAL 3		3 504		3 504
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)	338 597	5 225		343 822
dont	- d'exploitation			
dotations	- financières	3 504		
et reprises	- exceptionnelles	1 721		
Titres mis en équivalence				

Echéances, créances et dettes

CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations			3 644 043		3 644 043
Prêts					
Autres immobilisations financières					
Clients douteux ou litigieux					
Autres créances clients			83 396	83 396	
Créances r. de titres prêtés					
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices		633 441	633 441	
	Taxe sur la valeur ajoutée		1 089 957	1 089 957	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Divers				
Groupe et associés					
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			372 683	372 683	
Charges constatées d'avance			29 018	29 018	
TOTAUX			5 852 539	2 208 496	3 644 043
Montant des	prêts accordés en cours d'exercice				
	remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés					

CADRE B	ÉTAT DES DETTES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 2 ans max. à l'origine	750 467	750 467		
	à plus de 2 ans à l'origine	1 972 432	130 135	495 752	1 346 543
Emprunts et dettes financières divers		319 988	319 988		
Fournisseurs et comptes rattachés		1 853 021	1 853 021		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices				
	Taxe sur valeur ajoutée	24 756	24 756		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	29 289	29 289		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés		4 039	4 039		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		7 635 509	7 635 509		
Dette représentative de titres emp.					
Produits constatés d'avance		64 320	64 320		
TOTAUX		12 653 823	10 811 527	495 752	1 346 543
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice		106 024			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

Frais d'établissement

	Valeurs nettes	Taux d'amortissement
Frais de constitution		
Frais de 1 ^{er} établissement (1)		
Frais d'augmentation de capital	22 430	20,00
TOTAL	22 430	

(1) à subdiviser éventuellement

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	102 539
Disponibilités	41 910
TOTAL	144 449

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20 592
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	571 238
Dettes fiscales et sociales	29 289
Autres dettes	
TOTAL	621 120

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	29 018	64 320
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	29 018	64 320

Capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	730 304	15,25
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	2 035 398	
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	2 765 702	14.66

Tableau de variation des capitaux propres

FONCIERE INEA	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES					
	DU 01/01/06 AU 31/12/2006					
	SOLDE DEBUT EXERCICE	MVT + AGO	MVT -	MVT + AGE	MVT -	SOLDE FIN EXERCICE
CAPITAL SOCIAL	11 137 136,00			30 449 819,50	1 041 764,18	40 545 191,32
PRIME D'EMISSION	11 110 163,25			46 824 508,50	2 755 505,81	55 179 165,94
PRIMES DE FUSION	75 730,25				22 607,02	53 123,23
RESERVE LEGALE	12 733,90	36 607,94				49 341,84
AUTRES RESERVES	13,41			1 041 764,18		1 041 777,59
REPORT A NOUVEAU	694,13		694,13			
DISTRIBUTION DIVIDENDES						
RESULTAT EXERCICE	35 913,81	884 129,00	35 913,81			884 129,00
PROVISIONS REGLEMENTEES		1 721,00				1 721,00
TOTAL	22 372 384,75	922 457,94	36 607,94	78 316 092,18	3 819 877,01	97 754 449,92

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participation									
1. Filiales (plus 50% du capital détenu)									
SCI PA	152	11 950	99	151 1 627	151 1 627	2 645 522		711 360	12 898
SASU HSP	40 000	34 359	100	866	866	586 696			-5 641
2. Participations (10 à 20% du capital détenu)									
SCI P01	3 000	2 274 885	25	2 157 103	2 157 103	4 007			-1 612 693
SAS SHP	150 000	66 099	22	69 094	69 094	407 818			-154 219
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A a) Française b) Etrangère									
2. Participations non reprises en A a) Française b) Etrangère									

2.V.3. Comptes sociaux 2007

Bilan actif

FONCIEREINEA

Etats de synthèse au 31/12/2007

	Brut	Amortissements Provisions	Net au 31/12/07	Net au 31/12/06
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	37 384	22 430	14 954	22 430
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	33 750	1 103	32 647	
Fonds commercial	17 991 224		17 991 224	
Autres immobilisations incorporelles	5 250		5 250	
Immobilisations corporelles				
Terrains	17 389 561		17 389 561	4 175 330
Constructions	67 061 018	2 153 472	64 907 546	13 383 983
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	29 279	11 753	17 526	3 311
Immob. en cours / Avances & acomptes	12 987 678		12 987 678	25 807 261
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	11 630 941		11 630 941	7 498 258
Autres titres immobilisés				
Prêts	685 929		685 929	
Autres immobilisations financières	9 662 302		9 662 302	
ACTIF IMMOBILISE	137 514 316	2 188 759	135 325 557	50 890 574
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	393 903		393 903	83 396
Fournisseurs débiteurs	163 061		163 061	6 375
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices	269 153		269 153	633 441
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	3 191 582		3 191 582	1 089 957
Autres créances	764 019		764 019	366 308
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 500		1 500	1 000
Valeurs mobilières de placement	9 444 431		9 444 431	57 570 223
Disponibilités	1 563 426		1 563 426	76 579
Charges constatées d'avance	908 044		908 044	29 018
ACTIF CIRCULANT	16 699 119		16 699 119	59 856 298
Charges à répartir sur plusieurs exercices	500 369		500 369	
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION	500 369		500 369	
TOTAL ACTIF	154 713 804	2 188 759	152 525 045	110 746 871

Bilan passif

FONCIEREINEA

Etats de synthèse au 31/12/2007

	Net au 31/12/07	Net au 31/12/06
PASSIF		
Capital social ou individuel	40 545 191	40 545 191
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	55 232 289	55 232 289
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	93 549	49 342
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 041 778	1 041 778
Report à nouveau	839 922	
Résultat de l'exercice	2 933 385	884 129
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	113 261	1 721
CAPITAUX PROPRES	100 799 375	97 754 450
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		338 597
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		338 597
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
<i>Emprunts</i>	<i>40 227 617</i>	<i>1 972 432</i>
<i>Découverts et concours bancaires</i>	<i>3 668</i>	<i>750 467</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	40 231 283	2 722 899
Emprunts et dettes financières diverses	1 170 178	319 988
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		4 040
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 407 234	1 853 021
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>		
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>	<i>542 667</i>	
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>32 850</i>	<i>24 757</i>
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	<i>43 351</i>	<i>29 269</i>
Dettes fiscales et sociales	619 068	54 046
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 697 808	
Autres dettes	351 870	7 635 510
Produits constatés d'avance	248 229	64 320
DETTES	51 725 670	12 653 824
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	152 525 045	110 746 871

COMPTE DE RESULTAT

FONCIEREINEA

Etats de synthèse au 31/12/2007

	du 01/01/07 au 31/12/07 12 mois	%	du 01/01/06 au 31/12/06 12 mois	%	Simple : Variation en valeur	%
PRODUITS						
Ventes de marchandises						
Production vendue	5 679 947	100,00	706 567	100,00	4 973 380	703,88
Production stockée						
Subventions d'exploitation						
Autres produits	536 299	9,44	929	0,13	535 370	NS
Total	6 216 246	109,44	707 496	100,13	5 508 750	778,63
CONSOMMATION M/SES & MAT						
Achats de marchandises						
Variation de stock (m/SES)						
Achats de m.p. & aut.approv.						
Variation de stock (m.p.)						
Autres achats & charges externes	3 883 019	68,36	800 818	113,34	3 082 201	384,88
Total	3 883 019	68,36	800 818	113,34	3 082 201	384,88
MARGE SUR M/SES & MAT	2 333 227	41,08	-93 322	-13,21	2 426 549	NS
CHARGES						
Impôts, taxes et vers. assim.	9 531	0,17	12 188	1,72	-2 657	-21,80
Salaires et Traitements						
Charges sociales						
Amortissements et provisions	2 139 009	37,66	263 755	37,33	1 875 254	710,98
Autres charges	36 316	0,64	30 368	4,30	5 950	19,60
Total	2 184 857	38,47	306 309	43,35	1 878 547	613,28
RESULTAT D'EXPLOITATION	148 370	2,61	-399 631	-56,56	548 002	-137,13
Produits financiers	2 237 862	39,40	953 781	134,99	1 284 081	134,63
Charges financières	1 679 617	29,57	94 344	13,35	1 585 274	NS
Résultat financier	558 244	9,83	859 438	121,64	-301 193	-35,05
Opérations en commun	624 675	11,00			624 675	
RESULTAT COURANT	1 331 290	23,44	459 806	65,08	871 483	189,53
Produits exceptionnels	7 500 722	132,06			7 500 722	
Charges exceptionnelles	5 174 803	91,11	1 722	0,24	5 173 082	NS
Résultat exceptionnel	2 325 918	40,95	-1 722	-0,24	2 327 640	NS
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices	723 823	12,74	-426 045	-60,30	1 149 868	-269,89
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 933 385	51,64	884 129	125,13	2 049 256	231,78

1. Désignation de l'entreprise : SA FONCIERE INEA

L'annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/07 est détaillée ci-jointe, le total du bilan des comptes clos au 31 décembre 2007 est de 152 525 045 € et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 2 933 385 €

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/07 au 31/12/07.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis par les dirigeants de l'entreprise.

2. Règles et méthodes comptables

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2.1. Immobilisations corporelles, incorporelles et financières

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amorties selon le mode linéaire sur une période 12 mois. Les licences liées aux logiciels sont quant à elles amorties selon le mode linéaire sur une période de 5 ans.

En référence aux règlements du CRC 2002-10 et 2004-06, les bâtiments acquis en 2005, 2006 et 2007 ont été comptabilisés par ventilation des différents composants de la valeur d'origine et amorti selon le mode linéaire : le gros œuvre représente 30% de la valeur d'origine retenue et est amorti sur 50 ans ; la couverture 30% et est amortie sur 30 ans ; la climatisation et les agencements pour chacun 20% de la valeur d'origine sont respectivement amortis sur 20 ans et 15 ans.

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Lorsque la Société acquiert des contrats de crédit bail immobilier, la partie de « droits au bail » correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurants à l'actif de la Société. Au 31/12/2007, l'amortissement dérogatoire pratiqué sur le « droit au bail » s'élève à 35 113 euros.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres. Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élèvent au 31/12/2007 à 78 147 euros.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours.

Les frais liés à l'acquisition des bâtiments ont été inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments.

3. Engagements financiers & autres informations

3.1. Instruments de couverture :

- Swaps de taux d'intérêts : Les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts.

3.2. Vie sociale :

- FONCIERE INEA et La Halte de Saint Pons ont opté pour le régime des SIIC en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1er janvier 2007.

- Le Directoire lors de la réunion du 7 décembre 2006 a décidé la mise en œuvre d'un programme de rachats d'actions avec Natexis Bleichroeder SA. Ce programme pourra être mis en œuvre jusqu'au 7 juin 2008 inclus et prévoit que le prix maximal d'achat par action de la Société ne devra pas être supérieur à 200% du prix d'introduction en bourse soit 80 euros par action. Le nombre maximum d'actions susceptibles d'être rachetées par la Société ne pourra excéder la limite de 10% des 2 765 702 actions composant le capital total de la Société, soit 276 570 actions.

- Le président du Directoire indique par ailleurs que la Société a conclu avec la Société Natexis Bleichroeder un contrat de liquidité conforme aux dispositions du règlement (CE) 2273/2003 et à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI).

- Par délibération en date du 25 juillet 2006, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires délègue au directoire sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois et fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente délégation.

- Par délibération en date du 23/12/2004, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé l'émission et l'attribution de 533 883 bons de souscription de parts de créateur d'entreprise donnant droit à la souscription d'actions représentant un montant nominal de 8 141 715,75 euros. Ces bons devront être exercés à compter du 23/12/2004 jusqu'au 23/12/2009 inclus. L'exercice de ces bons aura comme effet la dilution potentielle du bénéfice par action.

3.3. Immobilisations corporelles :

CADRE A : IMMOBILISATIONS		Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Frais d'établissement R&D	TOTAL 1	37 383		
Autres postes d'immo. incorporelles	TOTAL 2			18 030 224
Terrains		4 175 330		13 925 492
Constructions sur sol propre		13 727 041		55 721 258
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencement.				67 338
Installations techniques, matériel et outillage ind.				
Installations générales, agencements, aménagements divers				
Autres matériels de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier		9 126		20 151
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		25 807 261		12 893 427
Avances et acomptes				
TOTAL 3		43 718 760		82 627 669
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		7 498 257		6 293 794
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières				10 348 230
TOTAL 4		7 498 257		16 642 025
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)		51 254 401		117 299 918

CADRE B IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice	Réévaluation légale ou évaluation par mise en équivalence Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession		
Frais d'établissement R&D	TOTAL 1			37 383	
Autres postes d'immo. incorporelles	TOTAL 2			18 030 224	
Terrains			711 261	17 389 561	
Constructions	sur sol propre		2 454 621	66 993 679	
	sur sol d'autrui				
	Inst. gales., agencements et am. const.			67 338	
Installations techniques matériel et outillage					
Autres immo. corporelles	Inst. gales., agencements, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau & informatique			29 278	
	Emballages récupérables & divers				
Immobilisations corporelles en cours		25 713 010		12 987 678	
Avances & acomptes					
TOTAL 3		25 713 010	3 165 883	97 467 535	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations			2 161 110	11 630 941	
Autres titres immobilisés					
Prêts & autres immobilisations financières				10 348 230	
TOTAL 4			2 161 110	21 979 172	
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3+4)		25 713 010	5 326 993	137 514 316	

3.3.1. Immeubles livrés :

Les immeubles livrés en 2007 sont ceux de Rennes cap Nord, Pessac L. de Vinci, Montpellier Perols (tranche B), Mérignac Parc Ariane, Nantes Le Prisme, Villiers Brabois, Toulouse Bruguières, Merignac Le Chatelier, Entzheim Santos Dumont, Marseille les Baronnie, Villiers Jardins Brabois, Le Havre (hors crédit-bail cf. ci-dessous), St Ouen l'Aumône 1.

3.3.2. Immeubles en VEFA au 31 décembre 2007 :

Les immeubles en VEFA au 31 décembre 2007 sont ceux de Orléans Sogeprom, Reims Eureka, St Etienne Cogedim, Metz Harmony Parc, Meaux Parc des plantes, Vitry ZAC Bel Air, Lille Eursanté, Lille château blanc, St Herblain Exapole, Dijon ZAC Valmy.

3.3.3. Immeubles pris en contrat de crédit-bail :

Les immeubles pris en crédit bail en 2007 sont ceux de Wittelsheim, Maxeville, Champigny, Le Havre, St Ouen l'Aumône Vert Galant.

3.3.4. Cession d'immeubles :

L'immeuble de Metz Europlaza a été cédé le 14 décembre 2007.

3.3.5. Variations des participations au cours de l'exercice

- La Société a pris une participation en date du 20/12/2006 dans la SAS Halte de Saint Pons à hauteur de 100%. Le prix d'acquisition des actions a été fixé en fonction de la valeur conventionnelle du bien immobilier à l'achèvement (soit 5.420.000 euros), et du montant provisoire de la totalité des coûts et frais se rapportant à la construction de ce bien. Il a été versé 1 100 000 euros à titre d'acompte le 20/12/2006. La SAS Halte de Saint Pons a procédé à une augmentation de capital en date du 12/11/2007 d'un montant de 4 000 000 euros par voie d'émission de 40 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal souscrites intégralement par la Société. La souscription s'est effectuée par compensation, à concurrence de la somme de 3 400 000 euros, avec une partie de la créance certaine, liquide et exigible que la Société détenait à l'encontre de la SAS Halte de St Pons. Le solde représentant la somme de 600 000 euros sera apporté en numéraire et libéré dans les conditions prévues par la loi.

- La Société a pris une participation en date du 04/05/2007 dans la SCI ALPHA à hauteur de 100%. Le prix de vente a été fixé à 2 630 805. L'intégralité du prix a été payée.

- En date du 17/01/2007, la Société a cédé les parts sociales de la SCI P01 dont elle détenait 25% du capital. Le prix de vente s'est élevé à un montant de 2 573 297 euros, auquel s'est ajouté un complément de prix de 413 750 euros

3.4. Contrat de partenariat :

- La Société a signé au cours du mois de septembre 2006, un contrat de partenariat pour la promotion immobilière, en vue de la réalisation de parcs d'activités reposant sur le concept INNOVESPACE développé par la société Alsei. La Société en tant qu'investisseur dans ce partenariat, a donné son accord pour la réalisation d'ensembles immobiliers situés à Senart, St Jean d'Ilac et St Denis pour des montants respectifs HT de 15 000 000 euros, 11 140 000 euros et 23 057 355 euros. A ce jour, il a été versé la somme de 749 061 euros pour ces 3 projets.

- La Société a, en date du 14 /02/ 2007, signé un partenariat avec la société Les Petits Chaperons Rouges.

4. Autres informations significatives :

- La Société a décidé en date du 31/12/2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunt sur la durée de ceux-ci. Le montant de ces frais s'élève à 536 074 euros.

5- Tableaux de suivi des amortissements

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
Immobilisations amortissables		Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Frais d'établissement, de recherche et développement	TOTAL 1	14 953	7 476		22 430
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL 2		1 103		1 103
Terrains					
Constructions	sur sol propre	343 058	2 088 225	278 373	2 152 910
	sur sol d'autrui				
	installations générales		561		561
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	installations générales				
	matériel de transport				
	matériel de bureau	5 815	5 937		11 753
	emballages récupérables				
TOTAL 3		348 874	2 094 724	278 373	2 165 225
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		363 828	2 103 304	278 373	2 188 758

CADRE B		VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			CADRE C : M ^{mts} AFFECTANT PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES	
Immobilisations amortissables		Amortissements			Dotations	Reprises
		linéaires	dégressifs	exceptionnels		
Frais d'établissement et de recherche TOTAL		7 476				
Autres immobilisations incorporelles TOTAL		1 103				
Terrains						
Constructions	sur sol propre	2 088 225				
	sur sol d'autrui					
	Inst. générales	561				
Installations techniques, matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales					
	Matériel transp.					
	Matériel bureau	5 937				
	Emballages div.					
TOTAL 3		2 094 724				
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		2 103 304			111 592	52

CADRE C	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices		536 073	35 705	500 368
Primes de remboursement des obligations				

6.- Tableau de suivi des provisions

NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements					
Provisions pour investissement					
Provisions hausse des prix					
Amortissements dérogatoires		1 721	111 592	52	113 260
Dont majorations except. 30%					
Provisions fiscales pour implant. à l'étranger avant le 01/01/1992					
Provisions fiscales pour implant. à l'étranger après le 01/01/1992					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
TOTAL 1		1 721	111 592	52	113 260
Provisions pour litiges					
Provisions garanties données aux clients					
Provisions pertes de marché à terme					
Provisions amendes & pénalités					
Provisions pertes de change					
Provisions pensions & obligations					
Provisions pour impôts		338 597		338 597	
Provisions renouvellement des immobilisations					
Provisions grosses réparations					
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL 2		338 597		338 597	
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations titres équivalence					
Titres de participation					
Autres immobilisations financières					
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients					
Autres pour dépréciations		3 504		3 504	
TOTAL 3		3 504		3 504	
TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3)		343 822	111 592	342 154	113 260
dont	- d'exploitation				
dotations	- financières			3 504	
et reprises	- exceptionnelles		111 592	338 649	
Titres mis en équivalence					

Les amortissements dérogatoires correspondent à l'amortissement des frais d'acquisition des titres et les droits au bail liés aux rachats de crédits-bails.

7- Tableaux de suivi des créances et dettes :

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations		3 079 141		3 079 141
Prêts		685 929		685 929
Autres immobilisations financières		9 662 301 (1)	6 728 235	2 934 066
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		393 902	393 902	
Créances r. de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	269 153	269 153	(2)
	Taxe sur la valeur ajoutée	3 191 581	3 191 581	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés			
	Divers			
Groupe et associés				
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		927 079	927 079	
Charges constatées d'avance		908 044	908 044	
TOTAUX		19 117 133	5 689 761	13 427 372
Montant des	prêts accordés en cours d'exercice	685 929		
	remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés				

(1) - dont créances gagées et intérêts correspondant = 2 066 295
- dont placements en cicavs des comptes gagés = 7 596 006

Total 9 662 301

(2) La créance « Impôt sur les bénéfices » correspond à la créance résultant du report en arrière des déficits effectués au 31/12/2006 et dont le solde après imputation d'une partie sur l'Exit Tax est de 269 153 euros.

CADRE B	ÉTAT DES DETTES	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 2 ans max. à l'origine	3 665	3 665		
	à plus de 2 ans à l'origine	40 227 617	1 820 613	8 485 380	29 921 624
Emprunts et dettes financières divers		1 170 178	1 170 178		
Fournisseurs et comptes rattachés		2 407 234	2 407 234		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
État et autres collectivités publiques	Exit Tax	542 867	180 956	361 911	
	Taxe sur valeur ajoutée	32 849	32 849		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	43 351	43 351		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		6 697 807	6 697 807	(1)	
Groupe et associés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		351 870	351 870		
Dette représentative de titres emp.					
Produits constatés d'avance		248 229	248 229		
TOTAUX		51 725 669	12 956 754	8 847 291	29 921 624
Emprunts souscrits en cours d'exercice		40 072 799			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		2 142 955			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

8. Tableau des produits à recevoir :

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières (1)	115 497
Créances clients et comptes rattachés (2)	217 843
Autres créances (3)	278 272
Disponibilités	
TOTAL	611 612

(1) Intérêts courus sur comptes « gages-espèces »

(2) Garantie locatives et charges non encore facturés

(3) Dont intérêts à percevoir sur fonds versés St Etienne pour 121 163€ et La Halte de St Pons pour 168 463 €.

9. Tableau des charges à payer :

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	348 321
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (2)	1 372 307
Dettes fiscales et sociales	24 064
Autres dettes	
TOTAL	1 744 692

(1) Dont intérêts courus sur emprunt pour 344 656 €.

(2) Dont factures non parvenues sur rémunération GEST pour 751 161 € et sur régularisations des dépenses locatives engagées pour 548 842 €.

10. Tableau des charges et produits constatés d'avance :

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	879 164	248 229
Charges / Produits financiers	28 880	
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	908 044	248 229

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation - Charges à répartir et frais généraux / Loyers et charges refacturées	879 164	248 229
Charges / Produits financiers - Com. Bancaires sur gages-espèces	28 880	
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	908 044	248 229

11. Tableau des charges à répartir :

	Montant	Taux d'amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	500 368	n/a
Charges à étaler		
TOTAL	500 368	

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par le biais d'un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 536 074 euros afin d'être étalé sur la durée des emprunts correspondant. Ils sont amortis pour la première fois au 31/12/2007 pour un montant de 35 705 euros.

12. Tableau des Quote-part de résultat des filiales

	Quote-part de résultat des filiales
SCI P01	567 971
SCI ALPHA	43 935
SCI PA	12 769

13. Tableau des engagements de crédit-bail :

	Terrains	Constructions	Installations matériel outillage	Autres	TOTAL
Valeur d'origine	2 276 524	9 106 100			11 382 624
Amortissements :					
- Cumul exercices antérieurs		0			0
- Dotations de l'exercice		37 962			37 962
TOTAL	2 276 524	9 068 138			11 344 662
Redevances payées :					
- Cumul exercices antérieurs					
- Exercice		83 960			83 960
TOTAL		83 960			83 960
Redevances restant à payer :					
- À un an au plus		1 933 450			1 933 450
- À plus d'un an et cinq ans au plus		6 609 495			6 609 495
- À plus de cinq ans		4 711 127			4 711 127
TOTAL		13 254 072			13 254 072
Valeur résiduelle :					
- À un an au plus					
- À plus d'un an et cinq ans au plus					
- À plus de cinq ans		4			4
TOTAL		4			4
Montant pris en charge dans l'exercice					

- 1) Les contrats de CBI ont été acquis en fin d'exercice par la Société. La valeur d'origine prise en compte correspond donc à la valeur nette comptable des immeubles à la date d'acquisition des CBI. Les redevances payées antérieurement à l'acquisition des CBI par la Société n'ont pas été prises en compte.
- 2) Il a été tenu compte dans la répartition des redevances du CBI Le Havre d'une avance preneur et d'une subvention qui ont été imputées directement sur les redevances. Le montant de cette avance preneur est de 685 929 euros et le montant de la subvention est de 1 522 530 euros.

14. Tableau de suivi des dettes garanties par des suretés réelles

K€	Montant garanti	En cours au 31/12/07
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
<u>Immeubles livrés</u>		
- Hypothèques	52 974	39 882
<u>Immeubles non livrés</u>		
- Garantie autonome à première demande	73 445	
- Gages-espèces	9 544	9 544
- Hypothèques	72 087	

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 39.882 K€ au 31 décembre 2007.

15. Tableau de suivi du capital social :

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	2 765 702	14.66
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	2 765 702	14.66

16. Tableau de variation des capitaux propres :

	(en euros)	Exercice 2007
A		
1.	Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2006 avant affectations	97 754 450
2.	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3.	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2007	97 754 450
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2007	
1.	Variation du capital	
2.	Variation des autres postes	
C	(=A3 + B) Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	97 754 450
D	Variations en cours d'exercice :	3 044 924
1.	Variations du capital	
2.	Variations des primes, réserves, report à nouveau	884 129
3.	Variation des "provisions" relevant des capitaux propres	
4.	Contreparties de réévaluations	
5.	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	111 540
6.	Autres variations	2 933 385
	dont résultat 2007	
	dont affectation	
	résultat 2006	-884 129
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2007 avant AGO (=C+-D)	100 799 374
F	VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (=E - C)	3 044 925
G	dont : variation dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATION DE STRUCTURE (F - G)	3 044 925

17. Tableau des mouvements de SICAV :

VMP en disponibilité

	31/12/2007	31/12/2006
	(en euros)	(en euros)
Actions propres	432 422	422 599
FCP	6 716 611	0
Sicavs nanties	2 065 990	1 046 501
Sicavs	229 407	31 062 716
Total	9 444 430	32 531 816

VMP immobilisées

	31/12/2007	31/12/2006
	(en euros)	(en euros)
Sicavs	879 395	0
FCP	6 716 611	0
Total	7 596 006	0

18. Tableau des participations et filiales :

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et participation									
1. Filiales (plus 50% du capital détenu)									
SCI PA	152	195 096	99	151	151	2 658 290		1 153 083	196 044
SASU HALTE DE ST PONS	4 040 000	3 846 443	100	5 639 124	5 639 124	13 032			-187 916
SCI ALPHA	1 500	158 232	100	2 779 845	2 779 845			414 799	156 732
2. Participations (10 à 20% du capital détenu)									
MESSAGERIE DEVELOPPEMENT	300 000	170 213	22	132 681	132 681	407 818			-29 634
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations									
1. Filiales non reprises en A a) Française b) Etrangère									
2. Participations non reprises en A a) Française b) Etrangère									

19. Evènements post clôture :

- En date du 08 janvier 2008, un « swap » de couverture de taux d'intérêt à départ différé au 30 juin 2008. Le contrat porte sur un montant notionnel de 3.446.404 € et 22 échéances trimestrielles dont la dernière fixée au 31 décembre 2014.
- FONCIERE INEA est en cours de négociation d'un refinancement à hauteur de 20.459 K€ pour un emprunt d'une durée de 15 ans au taux Euribor 3M + spread pour les immeubles de Villiers Jardins Brabois, Toulouse Bruguières Adamantis, Rennes cap Nord, Saint Herblain 1 (bâtiment E), Staci 1, Aix-en-Provence (La Halte Saint Pons), Rennes ZAC Val d'Orson (non livré, acte de vente en cours de rédaction), Mérignac ESG (non livré, acte en cours de rédaction)
- Enfin, en début d'année 2008, l'offre irrévocable de FONCIERE INEA a été acceptée pour une opération située dans le centre-ville de Tours.

2.VI. INFORMATIONS PRO FORMA SI APPLICABLE

FONCIERE INEA n'est pas tenue de publier des comptes pro-forma au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

2.VII. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

2.VII.1. *Rapport des CAC sur les comptes consolidés 2005 + 2006 +2007*

Rapport sur les comptes consolidés 2005 :

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés 2005 figure en pages 91 à 118 du document de base susvisé et est incorporé par référence au présent document.

Rapport sur les comptes consolidés 2006 :

KPMG Audit

1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit

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

FONCIERE INEA - Société anonyme

Siège social : 7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers
Capital social : €. 40.545.191,32

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la Société FONCIERE INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 1^{er}alinéa du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Comme indiqué dans les notes 2-2-1 et 2-2-3 de l'annexe, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés que les indices de perte de valeur étaient identifiés selon les règles décrites dans l'annexe et que les estimations de la société étaient raisonnables.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine,
le 5 avril 2007

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Frank Noël
Associé

Jean-Pierre Caroff
Associé

Rapport sur les comptes consolidés 2007 :

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 LES COMPTES CONSOLIDES
(Exercice clos le 31 décembre 2007)**

Aux actionnaires

FONCIERE INEA S.A.

7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société FONCIERE INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Les notes 2-2-1 et 2-2-3 de l'annexe aux états financiers exposent la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement et leurs modalités de dépréciation. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, à s'assurer de leur correcte application et à vérifier que les notes annexes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mars 2008.

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Jean-Pierre Caroff
Associé

Franck Noël
Associé

2.VII.2. Rapport général des CAC sur les comptes annuels 2005 +2006 + 2007

Rapport sur les comptes annuels 2005

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 2005 figure en pages 151 à 152 et 157 à 185 du document de base susvisé et est incorporé par référence au présent document.

Rapport sur les comptes annuels 2006

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

Foncière INEA - Société Anonyme

Siège social : Siège social : 7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers
Capital social : €. 40.545.191,32

Rapport général

des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière INEA, société anonyme, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Une note de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des immobilisations corporelles et en cours.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- sur la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine,
le 5 avril 2007

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Pierre Caroff
Associé

Rapport sur les comptes annuels 2007

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

FONCIERE INEA - Société Anonyme

Siège social : Siège social : 7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers
Capital social : €. 40.545.191,32

Rapport général

des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE INEA, société anonyme, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 2.1 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- sur la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 3 mars 2008

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Pierre Caroff
Associé

2.VIII. RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

2.VIII.1. Déclarations des responsables du document

Monsieur Alain JULIARD, Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA.

Monsieur Philippe ROSIO, Président du Directoire de FONCIERE INEA.

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et 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 de gestion figurant en page 42 et suivantes, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Monsieur Alain JULIARD
Président du Conseil de Surveillance de FONCIERE INEA

Monsieur Philippe ROSIO
Président du Directoire de FONCIERE INEA

2.VIII.2. Responsables du contrôle des comptes

2.VIII.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

La Société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,
représentée par Monsieur Jean Pierre CAROFF
63 rue de Villiers
92208 NEUILLY SUR SEINE CEDEX

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en Octobre 1998 pour une durée de six exercices, (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), a été renouvelée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 Février 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

La Société KPMG
représentée par Monsieur Franck NOEL
1 Cour Valmy
92223 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Nommé au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

2.VIII.2.2. Commissaires aux comptes suppléant

Monsieur Dominique VIENNE
63 rue de Villiers
92208 NEUILLY SUR SEINE CEDEX

Nommé lors de l'acte constitutif de la Société en Octobre 1998 pour une durée de six exercices, (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), a été renouvelé aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 Février 2005 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

SCP Jean-Claude ANDRE
1 Cours Valmy
92223 PARIS LA DEFENSE CEDEX,

Nommée au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la Société du 21 avril 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Depuis leur nomination, les commissaires aux comptes et leurs suppléants n'ont pas été démis de leurs fonctions et n'ont pas démissionné.

2.IX. HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS
RESEAUX PRIS EN CHARGE PAR LA SOCIETE FONCIERE INEA AU TITRE DE L'EXERCICE
2007 (en euros HT)
(article 221-1-2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)

	PricewaterhouseCoopers				KPMG			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Audit								
☐ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
o Emetteur	55.000	25.000	79,14	18,52	55.000	25.000	100	79,14
o Filiales intégrées globalement								
☐ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
o Emetteur	14.500	110.000	20,86	81,48		110.000		20,86
o Filiales intégrées globalement								
<i>Sous-total</i>	<i>69.500</i>	<i>135.000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>55.000</i>	<i>135.000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
☐ Juridique, fiscal, social								
☐ Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTAL	69.500	135.000	100	100	55.000	135.000	100	100

2.X. NOTE COMPLEMENTAIRE AUX COMPTES CONSOLIDES 2007

Tableau de passage du Tableau des Flux de Trésorerie au 31 décembre 2006*

En milliers d'euros	31/12/2006 publiés	Reclassement	31/12/06 * dans les comptes consolidés 2007
Résultat net consolidé	473		473
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions	516		516
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur			
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession			
-/+ Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	461		461
+/- Juste valeur sur VMP			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	1 450		1 450
+ Coût de l'endettement financier net	426		426
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	21		21
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	1 897		1 897
- Impôt payé			-
+/- variation du BFR lié à l'activité	6 876	(7 588)	(712)
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	8 773	(7 588)	1 185
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(27 454)	4 595	(22 859)
Acquisitions d'immeubles de placement	(26 189)	2 993	(23 196)
Cessions d'immeubles de placement			
Acquisitions de filiales, sous déduction de la trésorerie acquise	(41)		(41)
Titres de placement nantis	(44)		(44)
Autres investissements financiers	(459)		(459)
Flux de trésorerie des activités d'investissement	(54 187)	7 588	(46 599)
Augmentations de capital en numéraire	74 074		74 074
Achats et reventes d'actions propres	-		-
Remboursements d'emprunts	(106)		(106)
Augmentation des dettes financières	10 680		10 680
Intérêts payés	(427)		(427)
Flux de trésorerie des activités de financement	84 221		84 221
Variation nette de trésorerie	38 807		38 807
Trésorerie à l'ouverture	17 811		17 811
Trésorerie à la clôture	56 618		56 618

* Le Tableau des Flux de Trésorerie 2006 figure en page 118 du présent document de référence. Le Tableau des Flux de Trésorerie 2007 figure en page 147 du présent document de référence.

3. AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

3.1. AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE JURIDIQUE

3.1.1. Dénomination sociale

La dénomination sociale initiale de la Société, lors de sa constitution, était « P1 ».

Lors de l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004, la dénomination sociale a été modifiée pour devenir « IRELIA ».

Lors de l'Assemblée Générale du 21 avril 2006, la dénomination sociale a été modifiée pour devenir « FONCIERE INEA ».

C'est cette dernière et actuelle dénomination qui est mentionnée dans ce document, quand bien même, selon les situations visées, la Société portait un nom différent.

3.1.2. Registre du Commerce et des Sociétés

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°420 580 508. Le numéro SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 6820B.

3.1.3. Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 16 octobre 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années.

3.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

La Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration. Puis, elle a été transformée en société par actions simplifiée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 octobre 2001, puis de nouveau transformée en société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale du 28 février 2005.

Son siège est sis 7 rue du Fossé Blanc 92230 Gennevilliers. Son établissement secondaire est situé 32 bis boulevard de Picpus 75012 Paris.

Les actions ont été admises le 27 novembre 2006 sur le marché Euronext Paris de NYSE EURONEXT, (anciennement dénommé Eurolist d'Euronext Paris SA) – compartiment C-.

3.1.5. Objet social

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'objet social comme suit :

"La société a pour objet :

- 1) A 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 identiques et la gestion de ces participations;

2) Accessoirement

- a. La société pourra céder dans le cadre d'arbitrage de son patrimoine les immeubles ou participations ci dessus visées ;
- b. la société pourra exercer directement ou indirectement ou par personne interposée toute activité immobilière ;
- c. la société pourra procéder à l'acquisition, la gestion ou la cession de toutes valeurs mobilières quelconques ;
- d. elle pourra assurer et réaliser le conseil en stratégie financière et immobilière, en management, en gestion et en organisation, et, généralement, toutes les opérations financières, mobilières et immobilières, industrielles et commerciales se rattachant directement ou indirectement, à l'objet ci-dessus spécifié et pouvant contribuer au développement de la société.

La Société peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation."

3.II. AUTRES INFORMATIONS SUR LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT

3.II.1.Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat

3.II.1.1. Franchissements des seuils

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a introduit dans les statuts une clause statutaire concernant le franchissement des seuils statutaires (nouvel article 11 des statuts).

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2% du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2% du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33% dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital ainsi que du nombre de droits de vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L233-9 du Code de Commerce.

En cas de non respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à cinq pour cent (5%), pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

3.II.1.2. Modifications des droits des actionnaires

Toute modification des droits des actionnaires est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas d'autres dispositions spécifiques qu'un plafonnement des droits de vote, en application de l'article L.225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposé à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises, sachant que la limitation des droits de vote cesserait de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil (article 16).

Cette limitation statutaire des droits de vote pourra avoir comme effet de retarder un changement de contrôle en portant le seuil de contrôle par un seul actionnaire aux deux tiers du capital.

3.II.1.3. Modifications du capital

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié les articles 9 et 10 des statuts :

Augmentation de capital

Le capital social peut être augmenté par tous mode et de toutes manières autorisés par la Loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétence pour décider, sur le rapport du Directoire contenant les indications requises par la Loi, de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Directoire dans les conditions fixées par la Loi.

Amortissement et Réduction du capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la Loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital peut porté atteinte à l'égalité des actionnaires.

La Société peut, sans réduire son capital, procéder au rachat de ses propres actions, dans les conditions et limites fixées par la Loi.

3.II.1.4. Droits attachés aux actions

La différence entre les produits et les charges de l'exercice constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires. Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du Directoire, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 25 juillet 2006, a institué un droit de vote double attribué à toutes les actions entièrement libérées et justifiant d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire, réservé aux actionnaires de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne.

Ce droit de vote double est combiné à un plafonnement statutaire des droits de vote, en application de l'article L.225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises.

La limitation des droits de vote cessera de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Ces modifications ont pris effet de plein droit, lors de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris S.A.

Les dispositions concernant les droits de vote figurent à l'article 16 des statuts, lequel est intégré in extenso sous le paragraphe 3.IV.1.5 ci-après.

3.II.2. Capital social

3.II.2.1. Nombre d'actions

A la date d'enregistrement du présent document, le capital social de la Société est fixé à 40.545.191,32 euros. Il est divisé en 2.765.702 actions ordinaires de 14,66 euros de valeur nominale par action.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

3.II.2.2. Actionnariat de FONCIERE INEA détenant plus de 5% du capital
ou des droits de vote

ACTIONNAIRES au 31 décembre 2007	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote	% en droits de vote
INSTITUTIONNELS				
Groupe AGF	339 750	12,28%	339 750	9,87%
Société MACIF	262 500	9,49%	324 000	9,41%
Groupe Médéric	261 050	9,43%	346 850	10,07%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	315 928	9,18%
Groupe CARAC	179 000	6,47%	179 000	5,20%
Paris Orléans	141 800	5,12%	227 600	6,61%
ACTIONNAIRES au 31 décembre 2006	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
INSTITUTIONNELS				
Groupe AGF	285 000	10,30%	285 000	10,30%
Société MACIF	262 500	9,49%	262 500	9,49%
Groupe Médéric	261 050	9,43%	261 050	9,43%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	230 214	8,32%
Groupe CARAC	179 000	6,47%	179 000	6,47%
Groupe Paris Orléans	141 800	5,12%	141 800	5,12%
ACTIONNAIRES au 31 décembre 2005	Actions ordinaires	% en capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
DIRIGEANTS-FONDATEURS				
Arline GAUJAL-KEMPLER	47 757	6,54%	47 757	6,54 %
Philippe ROSIO	47 752	6,54%	47 752	6,54%
INSTITUTIONNELS				
Groupe Médéric	85 800	11,75%	85 800	11,75%
Groupe Paris Orléans	85 800	11,75%	85 800	11,75%
Crédit Foncier de France	85 714	11,74%	85 714	11,74%
MACIF	61 500	8,42%	61 500	8,42%
CIC FINANCE	42 900	5,87%	42 900	5,87%

3.II.2.3. Titres donnant accès au capital

L'Assemblée Générale du 23 décembre 2004 a attribué gratuitement 533.883 de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE) comme suit :

- 177.961 BCE entre les mains de Monsieur Philippe ROSIO
- 177.961 BCE entre les mains de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER
- 177.961 BCE entre les mains de Monsieur Alain JULIARD.

Les 533.883 BCE donnent droit par souscription à 533.883 actions de 15,25 euros de valeur nominale unitaire au prix de 15,25 euros par action, sous réserve de l'ajustement de la parité d'exercice dans les conditions ci-après relatées.

Chaque bon est incessible. Pour permettre l'exercice des bons, l'Assemblée précitée a autorisé une augmentation de capital social d'un montant nominal de 8.141.715,75 euros auquel s'ajouterait éventuellement le montant nominal d'actions à émettre en vue de réserver les droits des titulaires de bons dans le cas où cette réservation s'imposerait.

Les BCE peuvent être exercés en un ou plusieurs fois par chacun des souscripteurs susvisés, indépendamment les uns des autres à compter de l'Assemblée Générale du 23 décembre 2004 jusqu'au 23 décembre 2009 inclus.

Les BCE seront caduques à défaut d'exercice dans la période d'exercice précitée. En ce cas, ils perdront toute valeur et seront annulés.

Les titulaires de BCE n'ont pas exercé à ce jour leurs bons.

A l'occasion des augmentations de capital décidées par les Assemblées Générales du 28 février 2005, les titulaires des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise ont décidé de manière expresse et irrévocable de dispenser la Société de prendre les mesures nécessaires à la préservation de leurs droits à l'occasion de l'augmentation de capital décidée par cette Assemblée.

L'Assemblée Générale du 28 février 2005 a quant à elle supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires en totalité.

L'Assemblée Générale du 21 avril 2006 a autorisé le Directoire à procéder, afin de préserver les droits des titulaires des BCE, à un ajustement de la parité d'exercice et ce, dans les conditions visées à l'article L.228-99 du Code de Commerce de manière à ce que ces derniers ne constatent ni enrichissement ni appauvrissement du fait de cette opération et soient en mesure d'exercer leurs droits (en participant immédiatement aux opérations ou en y bénéficiant).

Le Directoire du 12 juin 2006 a donc effectué cet ajustement en conformité avec l'article 1.5.1 (1) du contrat d'émission des BCE qui stipule que :

la nouvelle parité d'exercice est égale au produit de la parité d'exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

Valeur de l'action ex-droit de souscription augmentée de la valeur du droit de souscription
Valeur de l'action ex-droit de souscription

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'action ex-droit de souscription et du droit de souscription ont été déterminées, selon les indications stipulées dans le contrat d'émission, d'après la valeur de l'actif net réévalué de la Société au 31 décembre 2005.

Sachant que :

- la parité d'exercice en vigueur avant le début de l'opération d'augmentation de capital était la suivante : 1 BCE donnait droit à 1 action de la Société pour un prix de 15,25 euros,

- la valeur de l'action ex-droit de souscription ressortait à 37 euros,

- la valeur du droit de souscription a été arrêtée par le Directoire du 21 avril 2006 à 1,17 euro le droit,

Le Directoire a fixé par conséquent la nouvelle parité d'exercice, comme suit :

1 BCE est égal à 1,03162162 arrondi à 1,04 action de la Société pour un prix global de 15,25 euros.

Cela signifiant en théorie que pour avoir 1,04 action, par exercice d'un BCE, chaque titulaire de BCE devrait verser un prix de 15,25 euros, soit un prix inférieur à la valeur nominale actuelle d'une action, ce qui semblait juridiquement impossible, les actionnaires ont lors de l'Assemblée Générale du 25 juillet 2006, approuvé, via une opération de réduction du capital et diminution de la valeur nominale des actions plus création d'une réserve (du montant de la réduction de capital) la réduction de la valeur nominale des actions afin que les titulaires de BCE versent, le jour où ils exerceront leurs BCE, un prix au moins égal à la valeur nominale unitaire des actions.

Le capital a été ramené de 26.926.955,50 euros à 25.885.191,32 euros par voie de réduction de la valeur nominale attachée aux actions composant le capital passant ainsi de 15,25 euros à 14,66 euros. L'opération a donné lieu à la création d'une réserve de 1.041.764,18 euros sur laquelle portent les droits de tous les actionnaires et qui peut recevoir toute affectation décidée par l'Assemblée.

Admise sur un marché réglementé, la société prendra les mesures nécessaires à la préservation des droits des titulaires de bons de souscriptions de parts de créateur d'entreprise en procédant le cas échéant à un ajustement de la parité d'exercice, et ce, dans les conditions visées à l'article L.228-99 du Code de Commerce et en applications des dispositions spécifiques du contrat d'émission des BCE.

Les BCE donnent accès au capital (sous réserve de leur exercice qui n'a pas eu lieu à ce jour) à raison de 1 BCE pour 1,04 action FONCIERE INEA d'une valeur nominale de 14,66 euros et ce, pour un prix global de 15,25 euros.

3.II.2.4. Répartition du capital de FONCIERE INEA après exercice des BCE

ACTIONNAIRES	Actuel	Actuel	Après exercice des BCE	Après exercice des BCE
	Actions ordinaires	% en capital	Actions ordinaires	% en capital
INSTITUTIONNELS				
Groupe AGF	339 750	12,28%	339 750	10,23%
Société MACIF	262 500	9,49%	262 500	7,90%
Groupe Médéric	261 050	9,44%	261 050	7,86%
Groupe Crédit Foncier de France	230 214	8,32%	230 214	6,93%
Groupe CARAC	179 000	6,47%	179 000	5,39%
Paris Orléans	141 800	5,13%	141 800	4,27%
Groupe Crédit Mutuel	84 600	3,06%	84 600	2,55%
Groupe Banques Populaires	53 900	1,95%	53 900	1,62%
CRESERFI	42 400	1,53%	42 400	1,28%
Groupe Mornay	22 500	0,81%	22 500	0,68%
Banque MARTIN MAUREL	20 634	0,75%	20 634	0,62%
Sous-total	1 638 348	59,24%	1 638 348	49,33%
DIRIGEANTS - FONDATEURS				
Philippe ROSIO	60 060	2,17%	245 139	7,38%
Arline GAUJAL-KEMPLER	49 006	1,77%	234 085	7,05%
Alain JULIARD	34 476	1,25%	219 555	6,61%
Sous-total	143 542	5,19%	698 779	21,04%
AUTRES				
<i>Personnes morales ayant plus de 1% du capital</i>				
Société COFIP	118 836	4,30%	118 836	3,58%
SCI Club de Résidence de CALA BIANCA	71 700	2,59%	71 700	2,16%
Société ANDROS et COMPAGNIE	52 900	1,91%	52 900	1,59%
Société RIA	29 900	1,08%	29 900	0,90%
Sous total	273 336	9,88%	273 336	8,23%
Autres personnes morales ayant moins de 1% du capital	235 990	8,53%	235 990	7,11%
Personnes physiques ayant moins de 1% du capital	474 486	17,16%	474 486	14,29%
TOTAL	2 765 702	100%	3 320 939	100%

3.II.2.5. Actions non représentatives du capital

Néant

3.II.2.6. Nantissements

A la connaissance de la Société, aucune action au nominatif de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

3.II.3. Pactes d'actionnaires

3.II.3.1. Pactes déclarés auprès de l'AMF

A la date du présent document, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

3.II.3.2. Pactes d'actionnaires

Un nouveau pacte d'actionnaires a pris effet de manière rétroactive à la date de l'admission des actions sur le marché Euronext Paris de NYSE EURONEXT entre certains actionnaires de FONCIERE INEA détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société. Ce pacte a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers par courrier du 1^{er} juin 2007. Il a fait l'objet d'une publication de l'AMF le 11 juin 2007 (n°207C1080).

Il a pour objectif de mettre en place une procédure de préférence entre les membres du pacte en cas de cession de titres.

FONCIERE INEA est par ailleurs membre d'un pacte d'associés conclu le 11 juillet 2005 entre les associés de la SAS MESSAGERIES DEVELOPPEMENT, à savoir la Société PROSDIM, SAS au capital de 200.000 euros enregistrée au RCS de Blois sous le numéro 434 473 708, qui détient 56% du capital de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT, la Société SIPAP 26 rue Cambacérès 75008 Paris enregistrée au RCS de PARIS sous le numéro 482 000 510 venant aux droits de la Société FLORA, SIPAP et FONCIERE INEA détenant chacune 22% du capital de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT.

Ce pacte comporte notamment des engagements d'apports en compte-courant par les associés, une clause de règlement des désaccords entre associés, une clause d'information renforcée et un accord pour confier la gestion administrative de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT et de ses filiales à la Société PROSDIM.

Les statuts de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT comportent en outre un droit de préemption de premier rang au profit de la Société PROSDIM en cas de transfert d'actions par un autre associé et un droit de préemption des autres associés en cas de transfert par la Société PROSDIM. Ils contiennent également une clause d'agrément des transferts d'actions par la majorité des associés et une clause de sortie conjointe au profit des minoritaires en cas de cession de ses actions par la Société PROSDIM. Les statuts de MESSAGERIES DEVELOPPEMENT réservent à l'Assemblée générale extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3, des pouvoirs de décision élargis.

3.III.AUTRES INFORMATIONS SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.III.1. Extraits des statuts relatifs au gouvernement d'entreprise

3.III.1.1. Fonctionnement du Directoire

Absence de Règlement intérieur

A la création du Directoire, il n'a pas été établi de règlement intérieur propre à ce dernier. Les décisions d'effectuer un investissement sont prises collégalement par le Directoire. Le suivi de chaque dossier, qu'il concerne la réalisation d'un nouvel investissement ou le suivi d'un investissement réalisé, est soumis à l'avis consultatif d'un Comité d'Investissement créé par le Directoire.

Les dispositions applicables au Comité d'Investissements sont visées aux paragraphes 1.III.2.2. et 2.I.3.4.1 du présent document.

Nomination des membres du Directoire et durée de leur mandat

Les statuts de la Société prévoient que la Société soit administrée par un Directoire et un Conseil de Surveillance.

Le Directoire administre et dirige la Société sous le contrôle d'un Conseil de Surveillance. Le nombre de ses membres est fixé par le Conseil de Surveillance, sans pouvoir excéder le chiffre de cinq.

Le Directoire est actuellement composé de deux membres.

Les membres du Directoire, qui sont obligatoirement des personnes physiques, peuvent être choisis en dehors des actionnaires.

Nommés par le Conseil de Surveillance, les membres du Directoire peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de Surveillance.

La durée des fonctions des membres du Directoire est de six ans.

Les membres du Directoire sont réputés démissionnaire d'office lorsqu'ils atteignent l'âge de 75 ans.

Président du Directoire

Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire, la qualité de Président, mais le Directoire assume en permanence la direction générale de la Société.

Délibération du Directoire

Les réunions du Directoire peuvent se tenir même en dehors du siège social. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres en exercice, chacun d'eux disposant d'une voix. Le vote par représentation est interdit. En cas de partage, la voix du Président du Directoire est prépondérante.

Le Président constate les délibérations par des procès-verbaux qui sont établis sur un registre spécial et signés par lui et un autre membre.

3.III.1.2. Fonctionnement du Conseil de Surveillance

Règlement intérieur

A la création du Conseil de Surveillance, il n'a pas été établi de règlement intérieur. Il a été créé un règlement intérieur du Conseil de Surveillance à la date de la cotation. Ce dernier précise les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société.

Il traite plus particulièrement de la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication et a surtout institué un Comité d'Audit dont le rôle et les caractéristiques sont exposés aux paragraphes 1.III.2.1 et 2.I.3.4.2.

Nomination des membres et durée de leur mandat

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. Il est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit peut être dépassé dans les conditions et limites fixées par la Loi. Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres et de 2 censeurs. (Cf paragraphe 3.IV.1.3 ci-dessous).

Les membres sont nommés, parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Les personnes morales nommées au Conseil de Surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

Sauf lorsque la loi le dispense de cette obligation, chaque membre du Conseil de Surveillance est tenu d'être propriétaire d'une action.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour six années par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 80 ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil. Si cette limite est atteinte, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Président du Conseil de Surveillance

Le Conseil élit parmi ses membres un Président et un Vice-président qui convoquent le Conseil et en dirigent les débats et qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Le Président et le Vice-président sont des personnes physiques. Le Conseil détermine, s'il l'entend, leur rémunération.

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Délibérations du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre local ou localité, mais du consentement de la moitié au moins des membres en exercice.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés - chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Si le Conseil est composé de moins de cinq membres et que deux membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

3.III.1.3. Censeurs

L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer, sur proposition du Conseil de Surveillance, des censeurs, personnes physiques ou morales, choisies parmi les actionnaires. Le nombre des censeurs ne peut excéder cinq (5). Il existe actuellement 2 censeurs.

La durée de leurs fonctions est de six (6) ans. Les fonctions d'un censeur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Les censeurs sont indéfiniment rééligibles ; ils peuvent être révoqués, à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de décès, de démission ou de révocation d'un censeur, le Conseil de Surveillance peut nommer son remplaçant, cette nomination provisoire étant soumise à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil de Surveillance avec voix consultative sans que, toutefois, leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations.

Ils peuvent recevoir une rémunération prélevée sur le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent, à ce sujet, leurs observations à l'Assemblée Générale lorsqu'ils le jugent à propos.

3.III.1.4. Fonctionnement de la Direction générale

Direction générale

Le Directoire assume en permanence la Direction générale de la Société : Monsieur Philippe ROSIO est Président du Directoire depuis le 16 mars 2005 par délibération du Conseil de Surveillance en date du 16 mars 2005 et Madame Arline GAUJAL-KEMPLER est Directeur Général depuis le 16 mars 2005 par délibération du Conseil de Surveillance en date du 16 mars 2005.

Les mandats de Monsieur Philippe ROSIO et de Madame Arline GAUJAL-KEMPLER expirent le 17 mars 2011.

Limitations de pouvoirs apportées à la direction générale de la Société

Néant sauf loi et règlement applicables.

3.III.1.5. Assemblées générales

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié les articles 34, 35 et 37 des statuts :

Modalités des réunions (articles 34, 35 et 37 des statuts)

Article 34 :

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le Directoire.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Article 35 :

Les Assemblées générales sont convoquées dans les formes et délais prévus par la loi et la réglementation en vigueur.

Article 37 :

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, d'une inscription nominative dans les registres de la société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, du dépôt aux lieux mentionnés dans l'avis de convocation, d'un certificat délivré par un intermédiaire habilité constatant l'indisponibilité de leurs actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée ;

Ces formalités doivent être accomplies cinq (5) jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Le Directoire peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 33 des statuts :

Compétence des Assemblées (article 33 des statuts)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblées Générales Ordinaires, Extraordinaires, Spéciales, selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer en particulier sur toute modification des droits des actions de cette catégorie.

Les assemblées générales des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital sont notamment appelées à autoriser toutes modifications du contrat d'émission et à statuer sur toutes décisions touchant aux conditions de souscription ou d'attribution des titres de capital déterminées au moment de l'émission.

Elles sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Droits de vote (article 16 des statuts)

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 16 des statuts :

La possession d'une action ordinaire emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Dans les assemblées, chaque action ordinaire donne droit à une voix sous réserve des exceptions prévues par la Loi et le cas échéant par les statuts.

Les droits et obligations attachés à l'action ordinaire suivent le titre dans quelque main qu'il passe. Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociales, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.

A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L.225-123 du Code de Commerce. En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit. Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L.225-123 du Code de Commerce. La fusion ou la scission de la Société est sans effet sur le droit de vote double qui peut-être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Le droit de vote double susvisé est combiné à un plafonnement des droits de vote, en application de l'article L.225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% des droits de vote pour un même actionnaire, cette limitation étant imposée à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises.

La limitation des droits de vote cesserait de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Chaque action ordinaire donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions impératives, il sera fait masse entre toutes les actions ordinaires indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale respective, toutes les actions ordinaires reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création."

Actions de préférence (article 8 des statuts)

Les statuts ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes associées ou non.

La société peut créer des actions de préférence, avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent.

Les actions de préférence sans droit de vote ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social.

Lorsque ces actions sont émises au profit d'un ou plusieurs actionnaires nommément désignés, leur création donne lieu à l'application de la procédure des avantages particuliers.

Les actions de préférence peuvent être rachetées ou converties en actions ordinaires ou en actions de préférence d'une autre catégorie, dans les conditions fixées par la loi.

En cas de modification ou d'amortissement du capital, l'assemblée générale extraordinaire détermine les incidences de ces opérations sur les droits des porteurs d'actions de préférence.

Limitation des droits de vote (extrait article 16 des statuts)

Le droit de vote double susvisé est combiné à un plafonnement des droits de vote, en application de l'article L225-125 du Code de Commerce, fixé à 20% (des droits de vote), cette limitation étant imposé à toutes les actions – sans distinction de catégorie – autres que les actions à dividendes prioritaires sans droit de vote le cas échéant émises

La limitation des droits de vote cesserait de s'appliquer dès lors qu'un seul actionnaire détiendrait plus de deux tiers du capital de la Société et ce, à compter du franchissement de ce seuil.

Forme des actions et identification des porteurs de titres (article 13 des statuts)

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 13 des statuts :

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les lois et règlements applicables. La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions légales prévues en matière d'identification des actionnaires et d'identification des titres, conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, conformément aux articles L.228-1 et L.228-2 du Code de Commerce.

Transmission des titres de capital et des valeurs mobilières donnant accès au capital (article 14 des statuts)

L'Assemblée générale des actionnaires réunie le 25 juillet 2006 a modifié l'article 14 des statuts :

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Les actions inscrites en compte se transmettent librement par virement de compte à compte. Les inscriptions en compte, virements et cessions s'opèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur. Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

3.III.2. *Autres informations sur les membres des organes de direction et surveillance*

3.III.2.1. *Expertise en matière de gestion*

Les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance sont soit de par leurs parcours professionnels (Alain JULIARD, Claude HEURTEUX, Jean-Jacques BONNAUD, Michel ALBERT, Jean-Louis FORT,) ou soit de par leurs fonctions actuelles (Philippe ROSIO, Arline GAUJAL- KEMPLER, Bernard FRAIGNEAU, Marc-Olivier LAURENT, Pierre ADIER, Pierre LATROBE,) des personnalités reconnues et aguerries dans le secteur immobilier d'entreprise coté dans lequel évolue FONCIERE INEA.

Philippe ROSIO, Président du Directoire

48 ans

Adresse professionnelle : 12 bis boulevard de Picpus 75012 Paris

1982 : HEC

1984-1987 : Audit chez Arthur ANDERSEN

1987-1990 : Directeur financier de SICOMIBAIL puis de FINABAIL et FINERGIE

1990-1998 : Directeur financier et Directeur général délégué d'UIS

1999-2004 : Directeur général, membre du Directoire de DIL France SA

Gérant minoritaire de la Société GEST

Expertise en matière de structuration d'opérations d'investissement et de financement immobilier, expérience des sociétés cotées.

Arline GAUJAL-KEMPLER, membre du Directoire et directeur général

57 ans,

Adresse professionnelle : 12 bis boulevard de Picpus 75012 Paris

1984-1987 : University of London BA

1973-1978 : Directeur commercial chez Jones Lang Wotton

1979-1993 : Département Investissements chez Auguste Thouard & Associés

1994-1998 : Directeur général délégué d'UIS

1999-2004 : Directeur général, membre du Directoire de DIL France SA

Gérant minoritaire de la Société GEST

Expertise en matière de structuration d'opérations d'investissement et de financement immobilier, expérience des sociétés cotées

Alain JULIARD, Président et membre du Conseil de Surveillance

74 ans,

Adresse professionnelle : 12 bis boulevard de Picpus 75012 Paris

1958 : HEC

1958-1967 : Département immobilier de la Banque de Paris – mises en place de diverses filiales immobilières (UIF, UGIMO, COGEDIM, OCEFI)

1968-1980 : Directeur immobilier de la Banque de l'Union Européenne – Fondateur et Directeur général de LOCINDUS qu'il introduira en Bourse

1981-1989 : Fondateur et Président directeur général pour le compte de grands institutionnels français des établissements de crédits spécialisés dans le financement immobilier (FINERGIE, SICOMIBAIL, PHENIX PIERRE SICOMI, FINABAIL)

1990-1998 : Président directeur général d'UIS

1999-2004 : Création de DIL France SA avec Arline GAUJAL-KEMPLER et Philippe ROSIO filiale à 100% de Deutsche Bank AG, spécialisée dans le leasing immobilier en France et Président du directoire de DIL France SA. Membre du Comité Exécutif de Deutsche Bank France.

Vice-Président du Conseil de Surveillance de Manutan International, Administrateur des Docks Lyonnais et Gérant minoritaire de la Société GEST

Expertise en matière de structuration d'opérations d'investissement et de financement immobilier, expérience des sociétés cotées

Claude HEURTEUX, Vice-président et membre du Conseil de Surveillance

74 ans

Adresse professionnelle : 63 boulevard du commandant Charcot – 92200 Neuilly-sur-Seine

Conseiller indépendant

Bernard FRAIGNEAU, membre du Conseil de Surveillance

73 ans

Adresse professionnelle : 6 rue Gaston de Saint Paul – 75116 Paris

Représentant permanent de ROTHCHILD ET CIE BANQUE au Conseil de Surveillance de Paris Orléans et Administrateur de la Foncière EURIS

Conseiller indépendant

CRESERFI, membre du Conseil de Surveillance

Représentée par Monsieur Arnaud de MARCELLUS

Gérant de CSF ASSURANCES

Conseiller indépendant

Jean-Jacques BONNAUD, membre du Conseil de Surveillance

72 ans

Adresse professionnelle : 17 rue Parmentier – 92200 Neuilly-sur-Seine

Président du Fonds Galaxy (CDC), Administrateur de Bianca Carige (Italie) et Président de VALEUR CAPITAL

Conseiller indépendant

Michel ALBERT, membre du Conseil de Surveillance

78 ans

Adresse professionnelle : Institut de France – 23 Quai de Conti – 75006 Paris

Secrétaire perpétuel de l'Académie des Sciences Morales et Politiques

Conseiller indépendant

Jean-Louis FORT, membre du Conseil de Surveillance
 69 ans
 Adresse professionnelle : 48 boulevard Raspail – 75006 Paris
 Avocat
 Conseiller indépendant

Marc-Olivier LAURENT, membre du Conseil de Surveillance
 56 ans
 Adresse professionnelle : 23 bis avenue de Messine – 75008 Paris
 Associé-gérant de ROTHSCILD BANQUE, Administrateur de CARAVELLE,
 Administrateur de NORD-EST et membre du Conseil de Surveillance de MANUTAN
 INTERNATIONAL

COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT, membre du Conseil de Surveillance
 Représentée par Pierre ADIER
 Membre du Conseil de Surveillance représentant les salariés du Crédit Foncière de
 France et Président de SIPARI
 Conseiller indépendant

Pierre LATROBE, membre du Conseil de Surveillance
 64 ans
 Adresse professionnelle : 6 avenue de Provence – 75009 Paris
 Directeur de CIC PARIS, Administrateur de BAIL INVESTISSEMENT, Administrateur de
 MK2 et Président de UNION +

MACIF, censeur
 Représentée par Daniel FRUCHART, Directeur Financier
 Adresse professionnelle : 17-21 place Etienne Pernet – 75015 Paris

SCI Cala Bianca, censeur
 Représentée par Pierre et Jean BELMUDES
 Adresse professionnelle : Lido de la Marana – 20290 Borgo (Corse)

3.III.2.2. Mandats et fonctions occupés par les mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Philippe ROSIO	1999-2004 : Directeur général, membre du Directoire de DIL France SA
Arline GAUJAL-KEMPLER	1999-2004 : Directeur général, membre du Directoire de DIL France SA
Alain JULIARD	1999-2004 : Président du Directoire de DIL France SA. Membre du Comité Exécutif de Deutsche Bank France.

Michel ALBERT	Néant
Jean-Jacques BONNAUD	Néant
Société CRESERFI représentée par Monsieur Arnaud de MARCELLUS	Directeur général Crédit Social des Fonctionnaires Directeur général CRESERFI Gérant de CSF Assurances
Jean-Louis FORT	1996-2003 : Secrétaire général de la Commission bancaire 2004-2005 : Président du GAFI
Bernard FRAIGNEAU	Administrateur de Sage France Membre du Conseil des Commanditaires de Rothschild & Cie Banque Représentant permanent de Rothschild & Cie Banque au Conseil de Surveillance de Paris Orléans
Claude HEURTEUX	Néant
Marc-Olivier LAURENT	Administrateur de Nord Est
Société COMPAGNIE FONCIERE DE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Pierre ADIER	Gérant de Immobilière Madeleine Duphot SCI Gérant de SNC Chauveau Lagarde
Pierre LATROBE	Vice-Président et Membre du Conseil de Surveillance de la Compagnie de Finance pour l'Industrie Administrateur de Bail Investissement

3.III.2.3. Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

3.III.2.3.1. Déclarations

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et le Directoire.

A la connaissance de la Société, ni les membres du Conseil de Surveillance, ni les membres du Directoire ne font l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années, et aucun d'eux n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ni empêcher d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

3.III.2.3.2. Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration et de la direction générale

Le président du Directoire Monsieur Philippe ROSIO, le Directeur Général Madame Arline GAUJAL-KEMPLER et le Président du Conseil de Surveillance Monsieur Alain JULIARD sont associés à 33,33% chacun de la SARL GEST qui a conclu, le 1^{er} février 2005, un contrat de prestation de services avec FONCIERE INEA dont les modalités sont détaillées au paragraphe 3.V.2 « Contrats importants ».

La Société n'a accordé aucun prêt et n'a constitué aucune garantie en faveur des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance.

Un pacte d'actionnaires a été signé le 30 décembre 2005. Il organisait une procédure de préemption en cas de cession d'actions à un tiers comme en cas de cession entre actionnaires ainsi qu'un droit de retrait des minoritaires en cas de cession par les actionnaires majoritaires. Il instituait un Comité d'investissement. Ce pacte d'actionnaires a pris fin par anticipation le jour de l'admission des titres de la Société sur un marché réglementé.

Un nouveau pacte d'actionnaires, a été signé, ayant pour objectif de mettre en place une procédure de préférence en cas de cession de titres entre certains actionnaires de FONCIERE INEA détenteurs d'au moins 1% du capital de la Société. Ce pacte a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à des conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance et leurs intérêts privés ou d'autres devoirs

3.III.2.3.3. Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information au public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels.

La Société entend inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise et appliquer notamment les recommandations de l'Association Française des Entreprises privées et du Mouvement des entreprises de France (Octobre 2003) en la matière, pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la Société. L'organisation générale des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société et ses filiales est conforme aux recommandations de l'AMF dans son rapport 2007 sur le gouvernement d'entreprise et de contrôle interne.

3.III.2.3.4. Information sur les contrats de service

Le président du Conseil de Surveillance rendra compte, conformément à l'article L.225-37 du Code de commerce, des nouvelles conditions de préparation et d'organisation des travaux du Directoire et des procédures de contrôle interne mises en places par la Société au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2007. Ce rapport s'appuiera sur les standards du marché en la matière, et notamment sur les lignes directrices élaborées en décembre 2003 par l'Association française des entreprises privées et par le Mouvement des entreprises de France ainsi que sur les recommandations de l'AMF.

Conventions spéciales

Les conventions spéciales se poursuivent :

1. Contrat de sous-location par la SARL GEST à la Société FONCIERE INEA
 - Personnes concernées : Madame GAUJAL-KEMPLER, Monsieur Philippe ROSIO et Monsieur Alain JULIARD
 - Nature et objet :

FONCIERE INEA a conclu avec la société GEST un contrat de sous-location pour l'occupation des bureaux loués au 32 bis Boulevard Picpus à Paris.

Modalités :

Ce contrat de sous-location est conclu pour une durée de vingt-trois mois à compter du 1^{er} août 2006 et jusqu'au 30 juin 2008 moyennant un loyer annuel de 12 000 euros, charges comprises et hors taxes.
2. Contrat cadre de gestion administrative et immobilière conclu entre les sociétés FONCIERE INEA et GEST
 - Nature et objet :

FONCIERE INEA a conclu avec la société GEST le 1^{er} février 2005 un contrat ayant pour objet l'administration des Sociétés du groupe INEA détentrice des immeubles ainsi qu'une mission d'Asset Management de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers..
 - Modalités :

La rémunération annuelle au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 versée par FONCIERE INEA à la société GEST s'est élevée à 1.329.403 euros.

Ce contrat court jusqu'au 31 décembre 2013 et se renouvellera par tacite reconduction pour une ou des durées de 5 ans sauf résiliation six mois avant le terme convenu.

3.III.2.4. Opérations avec les apparentés

Opération avec les apparentés

A la date d'enregistrement du présent document, la Société et/ou certaines de ses filiales ont conclu le contrat suivant :

- contrat de prestation de service avec la société GEST SARL dont les principales caractéristiques sont décrites au paragraphe 3.IV.2 (« Contrats importants »). GEST a facturé à FONCIERE INEA 1.329 K€ au titre du contrat de management fee.

**Rapport spécial des commissaires au comptes sur les conventions réglementées
– exercice clos au 31 décembre 2007**

FONCIERE INEA - Société anonyme

Siège social : 7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers
Capital social : €40.545.191,32

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avenant au contrat de management et de gestion administrative conclu entre les sociétés FONCIERE INEA et GEST

- Personnes concernées : Madame GAUJAL-KEMPLER, Monsieur Philippe ROSIO et Monsieur Alain JULIARD
- Nature et objet :

Votre société a conclu avec la société GEST le 1^{er} février 2005 un contrat lui confiant sa gestion administrative et celle de ses filiales ainsi qu'une mission générale de constitution et gestion de portefeuilles immobiliers. Un avenant a été conclu en date du 16 février 2007 pour préciser que les conditions de rémunération de la société GEST ne s'appliquent pas aux missions confiées à un tiers.

- Modalités :

La rémunération annuelle de base versée par FONCIERE INEA à la société GEST s'est élevée à 500.000 euros à laquelle s'ajoute une rémunération variable basée notamment sur le résultat qui porte la charge à € 1.329 milliers au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Ce contrat court jusqu'au 31 décembre 2012 et se renouvellera par tacite reconduction pour une ou des durées de 5 ans sauf résiliation six mois avant le terme convenu.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Contrat de sous-location par la SARL GEST à la Société FONCIERE INEA

- Nature et objet :

Votre société a conclu avec la société GEST un contrat de sous-location pour l'occupation des bureaux loués au 32 bis Boulevard Picpus à Paris.

- Modalités :

Ce contrat de sous-location est conclu pour une durée de vingt-trois mois à compter du 1^{er} août 2006 et jusqu'au 30 juin 2008 moyennant un loyer annuel de 12 000 euros, charges comprises et hors taxes.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 3 mars 2008

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

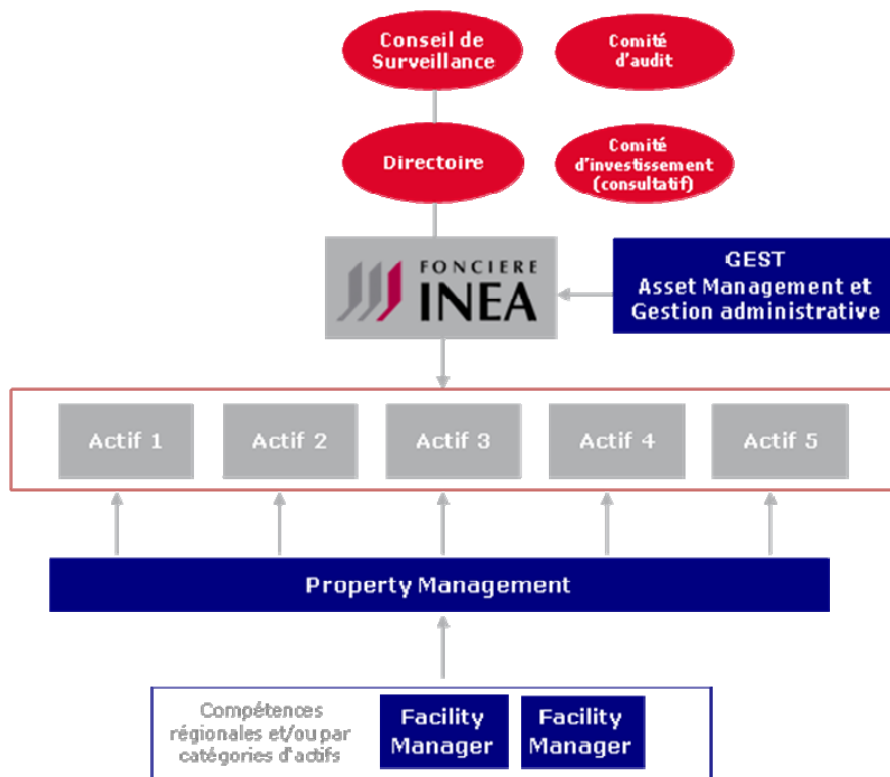
Frank Noël
Associé

Jean-Pierre Caroff
Associé

3.IV. AUTRES INFORMATIONS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ORGANISATION DU GROUPE

3.IV.1. Organigramme

3.IV.1.1. Organigramme



3.IV.1.2. Filiales et participations

Opérations de prises de participations

- FONCIERE INEA détient depuis la date de sa création, soit le 16 octobre 1998, une participation de 99% dans le capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS NANTERRE.
- FONCIERE INEA a pris une participation de 22% le 10 mai 2005 dans le capital de la société MESSAGERIES DÉVELOPPEMENT (anciennement SAINT HONORE PATRIMOINE), société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros sis 3 Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS, ayant pour numéro unique d'identification 481 837 698 RCS PARIS.

- FONCIERE INEA détient depuis le 20 décembre 2006 100% du capital de la SAS LA HALTE DE SAINT PONS, société par actions simplifiée au capital de 4.040.000 euros, sis 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, ayant pour numéro unique d'identification 489 295 485 RCS NANTERRE. Le prix d'acquisition des actions a été fixé en fonction de la valeur conventionnelle du bien immobilier à l'achèvement (soit 5.420.000 euros) et du montant provisoire de la totalité des coûts et frais se rapportant à la construction de ce bien. Il a été versé 1 100 000 euros à titre d'acompte le 20/12/2006. La SAS HALTE DE SAINT PONS a procédé à une augmentation de capital en date du 12/11/2007 d'un montant de 4 000 000 euros par voie d'émission de 40 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal souscrites intégralement par la Société. La souscription s'est effectuée par compensation, à concurrence de la somme de 3 400 000 euros, avec une partie de la créance certaine, liquide et exigible que la Société détenait à l'encontre de la SAS Halte de St Pons. Le solde représentant la somme de 600 000 euros sera apporté en numéraire et libéré sur appels du président dans les conditions prévues par la loi.
- FONCIERE INEA a cédé en date du 17 janvier 2007 la participation de 25% qu'elle détenait dans le capital de la SCI P01, société civile au capital de 3.000 euros sise 21 rue Auber 75009 PARIS – ayant pour numéro unique d'identification 424 332 658 RCS PARIS. . Le prix de vente ayant été fixé définitivement pour un montant de 2 573 297 euros, auquel s'ajoute un complément de prix de 413 750 euros
- FONCIERE INEA détient depuis le 4 mai 2007 100% de la SCI ALPHA 11 MARBEUF, société civile au capital de 1.500 euros sise 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS NANTERRE. Le prix d'acquisition a été fixé à 2 630 805. L'intégralité du prix a été payée.

3.IV.1.3. Relations entre la société mère et ses filiales

Trois des quatre filiales de FONCIERE INEA sont des structures ad hoc mono-détentrices d'un actif :

- La SCI PA détient les 3 bâtiments de l'ensemble Schiltigheim ;
- La SCI Alpha détient l'immeuble « 137 » de Champigny sur Marne ;
- et la SAS Halte de Saint Pons est détentrice de l'immeuble d'Aix-en-Provence.

FONCIERE INEA détient la quasi-totalité du capital des trois filiales précitées et en assure la gestion.

La 4^{ème} filiale de FONCIERE INEA, la SAS Messageries Développement, est gérée par PROSDIM SA, son actionnaire majoritaire (56%), avec une clause d'information renforcée au bénéfice des actionnaires minoritaires.

3.IV.2. Contrats importants

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICE AVEC GEST

La Société GEST est une Société à responsabilité limitée au capital de 4.000 euros, dont le siège social est situé 7 rue du Fossé Blanc 92230 GENNEVILLIERS, immatriculée sous le numéro 479 349 516 RCS NANTERRE, au capital social, divisé en 400 parts de 10 euros chacune, réparti comme suit :

Madame Arline GAUJAL-KEMPLER : à concurrence de 134 parts numérotées de 1 à 100 et de 301 à 334

Monsieur Philippe ROSIO : à concurrence de 133 parts numérotées de 101 à 200 et de 335 à 367

Monsieur Alain JULIARD : à concurrence de 133 parts numérotées de 201 à 300 et de 368 à 400

La Société GEST a notamment pour objet toutes opérations de gestion immobilière et d'administration de sociétés.

Les co-gérants de la Société GEST sont Monsieur Philippe ROSIO, Madame Arline GAUJAL-KEMPLER et Monsieur Alain JULIARD.

Les principales dispositions des statuts de la société GEST sont les suivantes :

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DES PARTS - AGREMENT (extrait)

1. Les parts sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes, même entre ascendants et descendants et entre conjoints, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant. Pour l'application de cette règle, le terme cession vise toutes transmissions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit de parts sociales.

2. Les parts sociales sont librement transmises par voie de succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers ayant droits ou conjoint ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité en nombre des associés survivants représentant au moins la moitié des parts sociales.

ARTICLE 14 – NOMINATION DES GERANTS

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés, pour une durée limitée ou non, par décision collective ordinaire des associés.

ARTICLE 15 – POUVOIRS DES GERANTS

1. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

2. Dans les rapports entre eux et entre associés, les gérants ont les pouvoirs nécessaires, dont ils peuvent user ensemble ou séparément – sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle soit conclue – pour faire toutes les opérations se rattachant à l'objet social, dans l'intérêt de la société.

Toutefois, ne peuvent être réalisées ou consenties qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposée aux tiers, les opérations suivantes :

- les emprunts à l'exception des découverts en banque et des dépôts consentis par les associés,
- les achats, échanges et vente d'établissements commerciaux ou d'immeubles,
- la concession totale ou partielle de fonds en location-gérance ou la prise en location-gérance d'un fonds de commerce,
- les hypothèques et nantissements sur les biens de la société,

- la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise de participation dans ces sociétés
- l'adhésion à un groupement d'intérêt économique ou à tout autre groupement ou association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la société.

GEST sous-loue également à FONCIERE INEA les locaux de l'établissement secondaire de la Société boulevard de Picpus 75012 Paris.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS DES GERANTS – DELEGATIONS

1. Le ou les gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux ne peut, sans y avoir été préalablement autorisé par une décision ordinaire des associés, faire pour son compte personnel ou celui de tiers, aucune opération entrant dans l'objet social, ni occuper un emploi quelconque dans une entreprise concurrente.

2. Ils peuvent, d'un commun accord, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables à un ou plusieurs directeurs et constituer des mandataires spéciaux et temporaires.

ARTICLE 17 – CESSATION DE FONCTIONS DES GERANTS (extrait)

1. Tout gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable par décision collective ordinaire des associés. Si sa révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. En outre, le gérant est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

2. Tout gérant peut résigner ses fonctions à tout moment en respectant un préavis d'un mois qui court à compter de la date d'information des associés. Par décision collective ordinaire, les associés peuvent dispenser le gérant de l'exécution du préavis. Les fonctions du gérant prennent également fin dans les cas prévus à l'article 12 ci-dessus (décès, liquidation judiciaire d'un associé).

ARTICLE 20 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES (extrait)

Sous réserves d'exceptions qui pourraient être précisées par les statuts, les décisions ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation ou réunion, les associés sont convoqués ou consultés une deuxième fois et les décisions sont alors valablement adoptées à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, mais à la condition de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première assemblée ou consultation.

ARTICLE 21 – DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES (extrait)

1. Les associés, au moyen de décisions qualifiées d'extraordinaires, se prononcent sur la modification des statuts, l'agrément en qualité d'associé ou l'autorisation de transmission de parts sociales soumise à agrément.

2. Les décisions extraordinaires doivent être adoptées par les associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

GEST a conclu avec FONCIERE INEA un Contrat de Management et de Gestion Administrative permettant d'externaliser sur GEST l'ensemble des missions de management. La durée minimale de ce contrat est de 7 ans après la date effective à laquelle FONCIERE INEA aura pris le statut de SIIC, il peut se prolonger par la suite par périodes de 5 ans par tacite reconduction.

Ledit contrat a été autorisé en tant que convention réglementée par le Conseil de Surveillance en date du 22 juin 2005. La rémunération au titre de l'exercice 2005 et la prolongation de 12 mois de la durée minimale ont été approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 30 décembre 2005.

Aux termes des dispositions du procès-verbal du Conseil de Surveillance en date du 14 février 2007, il a été décidé à l'unanimité des membres du Conseil sauf abstention de Monsieur Alain JULIARD – cogérant de la SARL GEST – de modifier le contrat susvisé dans le cadre d'un avenant de manière à revoir les dispositions relatives aux « contrats avec les tiers », objet de l'article 7.7 du contrat de gestion susvisé qui stipule la Société GEST percevra une rémunération au titre de l'assistance fournie à la société dans le cadre de missions spécifiques sans que soit mentionnée l'intervention ou non de prestataires tiers spécialisés.

Le Conseil a décidé de compléter la rédaction de l'article 7.7 de manière à ce que la Société GEST puisse ne pas toucher de rémunération au titre des missions concernées, lorsque dans lesdites missions, le tiers se substitue à la Société GEST pour la quasi totalité de ces dernières, sans intervention de GEST à quelque titre que ce soit.

Ce Conseil a en outre ajouté que cette exclusion viserait le cas échéant les rémunérations de la mission d'assistance à la conclusion des baux ou à leur renouvellement ainsi que les rémunérations pour les missions de maîtrise d'ouvrage ou de suivi de travaux exceptionnels.

Le Conseil de Surveillance a également, dans le cadre de l'avenant précité, prévu que la Société GEST puisse renoncer à sa rémunération sur les fonds apportés par les actionnaires existant en sus de leur droit de souscription, si les parties estiment que la contribution de GEST est restée limitée.

Les missions de GEST consistent à assister FONCIERE INEA ou à coordonner ses prestataires de services dans les domaines suivants :

- La gestion administrative de FONCIERE INEA et de ses filiales qui comprend le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales, et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- L'asset management qui comprend la recherche de produits, les due diligences, les négociations avec les vendeurs, le financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec le gestionnaire desdits immeubles, le suivi des travaux, les questions d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des Immeubles.

La rémunération de GEST est la suivante :

- Rémunération de gestion administrative : égale à 0,50% des loyers annuels encaissés et des charges refacturées TTC.
- Rémunération d'asset management : égale à 0,50% de la valeur nette comptable des immeubles gérés directement ou indirectement au cours de l'année. Lors de la vente d'immeubles ou lors de la mise en place de refinancements paiement par FONCIERE INEA à GEST des coûts directs générés par ladite opération d'acquisition de vente ou de refinancement plus une marge de 30% avec budget préalable.
- Rémunération liée à la performance : égale à 5% du résultat net avant dotations aux amortissements, charges financières et impôts et taxes (dit «EBITD») et à 10% de la progression annuelle de ce même EBITD. Cette rémunération dite de performance est censée tenir compte des résultats obtenus tant au niveau du

développement de la Société que des arbitrages sur actifs qui seront réalisés. A cet effet, il est convenu que les plus values sur arbitrages seront comprises dans l'EBITD. En cas de résiliation du présent contrat, la rémunération ci dessus restera due au titre de l'exercice en cours à la date de résiliation effective, et des deux exercices suivants.

- Rémunération minimale : € 500.000,00 HT. Cette somme est indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Si le portefeuille des Immeubles venait à être augmenté et que cette augmentation générerait une hausse d'activité de la gestion administrative pour GEST ou, au contraire, représentait un montant d'honoraires disproportionné, les parties conviennent alors de se rencontrer aux fins de négocier en toute bonne foi une réactualisation du minimum forfaitaire ou du pourcentage facturé.

- Rémunérations annexes possibles :
 - Rémunération de la mission d'assistance à la conclusion des baux ou à leur renouvellement : rémunération égale à 5% du loyer annuel hors taxes et hors charges ;
 - Rémunération de GEST pour les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée ou de suivi de travaux exceptionnels : égale à 4% du montant des travaux hors taxes ;
 - Rémunération lors toute levée de fonds et lors de l'admission sur un marché réglementé français : rémunération de 500.000 € payable lors de la première cotation de la Société et destinée à couvrir l'ensemble de ses travaux spécifiques devant être réalisés à cette occasion ou dans le cadre de cette mission ;
 - Augmentations de capital à venir (en ce non compris les fonds provenant de l'exercice de droits préférentiels de souscription) rémunération HT égale à 1,50% des fonds versés uniquement sur les souscriptions apportées par GEST.

Les autres conditions du contrat sont usuelles : clause résolutoire en cas de manquement par une partie, litiges soumis à arbitrage ad hoc.

Pour l'exercice 2007 la rémunération versée au titre du contrat cadre conclu avec la Société GEST a été la suivante (en euros) :

<i>En milliers d'euros</i>	2006	2007
Management fees	503	625
Performance fees	-	704
Total GEST	503	1 329

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par le Propriétaire, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat, (licenciements, etc...), le Propriétaire versera au Manager une indemnité hors taxe égale à 12/24ème de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédent la fin du contrat.

A l'occasion de la procédure d'introduction sur le marché réglementé à l'époque dénommé Eurolist d'Euronext Paris Sa, le Cabinet BELLOT MULLENBACH & ASSOCIES a été mandaté en qualité d'Expert indépendant chargé d'apprécier le caractère équitable de la convention de gestion conclu avec GEST.

Au terme de son rapport signé en date du 20 novembre 2006, l'expert indépendant BELLOT MULLENBACH & ASSOCIES en a conclu que la convention de gestion conclue entre les Sociétés FONCIERE INEA et GEST était équitable.

3.IV.3. *Dépendance à l'égard de brevets ou licences*

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de louer, des actifs immobiliers. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

FONCIERE INEA est propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaire à son activité, notamment à travers le contrat de service conclu avec GEST décrit au 3.5.2.1.4.

3.IV.4. *Informations provenant des tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts*

FONCIERE INEA a fait expertiser en décembre 2007 l'ensemble de son patrimoine livré (hors opérations SERNAM gérées par Messagerie Développement), soit les immeubles suivants :

Numéro	Localisation	Nombre d'immeubles
1	Pérols	2
2	Schiltigheim	3
3	Mérignac Parc Ariane	4
4	Mont Saint Aignan	1
5	Pessac L. de Vinci	3
6	Marseille les Baronnie	5
7	Orléans	2
8	Villiers Brabo	3
9	Nantes Le Prisme	1
10	Saint Herblain	1
11	Rennes Cap Nord	1
12	Bruguières Adamantis	2
13	Champigny sur Marne	3
14	Mérignac le Chatelier	1
15	Entzheim	1
16	Maxéville	1
17	Wittelsheim	1
18	Staci 1	1
19	Staci 4	1
20	Villiers Jardins Brabo	1
21	Le Havre	1
Total		39

MISSION

FONCIERE INEA, en la personne de M. Philippe Rosio, président du Directoire, a demandé à **Atisreal Expertise**, Groupe BNP PARIBAS, de procéder à :

- l'estimation de la valeur vénale avec visite de 12 sites dont 8 à usage principal de bureaux, 2 à usage d'entrepôts, 2 sites à usage d'activités.

- l'actualisation sur pièces de 9 immeubles à usage principal de bureaux,

ci-après désignés et dépendant du patrimoine de FONCIERE INEA, à la date du 31 décembre 2007.

Le patrimoine soumis à expertise se compose d'immeubles achevés excepté un bâtiment en cours de construction (site d'Orléans). Dans le cadre de nos expertises, nous avons considéré tous les immeubles achevés et les biens en conformité aux permis de construire. De plus, nous avons considéré que les immeubles bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et affectations communiquées et retenues.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et a été établie en conformité avec le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne présidé par Georges Barthes de Ruyter (Bulletin COB, février 2000).

Elles répondent également aux normes professionnelles européennes Tegova et aux règles provenant du « *Appraisal on Valuation Manual* » réalisé par « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* » (RICS).

Les documents ayant servi de base à nos études sont listés dans chaque estimation, nous avons considéré que les immeubles valorisés sont conformes aux législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols ...), de l'urbanisme et du fonctionnement de leurs équipements.

Fait à Levallois, le 19 février 2008.

Aurélien VALENCIA
Manager - Expert Immobilier

Coralie COUVRET
Directrice Générale Déléguée

RAPPORT D'EVALUATION

Mission : Estimation en valeur vénale de 21 sites à la date du 31 décembre 2007 pour le compte de la FONCIERE INEA.

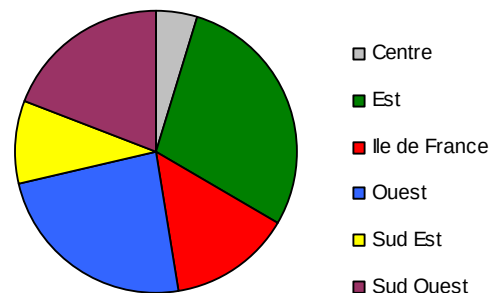
Les méthodes d'expertise sont exposées dans l'exposé liminaire de la mission.

Descriptif des constructions

Le portefeuille est composé de 21 sites répartis en France à savoir :

- 6 sites dans l'Est,
- 5 sites dans l'Ouest,
- 4 sites dans le Sud Ouest,
- 3 sites en Ile de France,
- 2 sites dans le Sud Est,
- 1 site dans la région Centre.

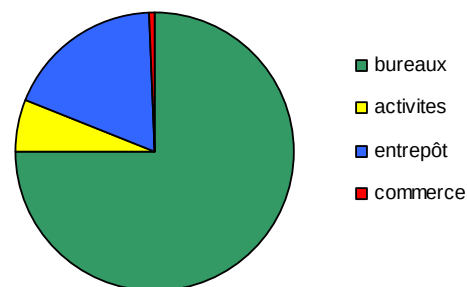
Répartition géographique



Répartition par typologie d'actif

Le patrimoine représente une surface globale de 95.082 m² dont leur typologie se répartit de la manière suivante :

- 72.080 m² de bureaux,
- 5.521 m² d'activités,
- 16.896 m² d'entrepôts,
- 585 m² de commerces.



Sur les 22 sites : on peut constater que 20 sites sont sous garantie décennale et 16 sont sous le régime de la TVA.

Construction Livraison	Nombre de sites	Surfaces considérées en m ²
Antérieure à 1998	2	20.535 m ²
Comprise entre 1998 et 2002	4	11.737 m ²
Postérieure à 2002	16	62.810 m ²
TOTAL	* 22	95 082 m²

Le site d'Orléans présente 2 bâtiments l'un construit en 2001 et l'autre en 2008.

Localisation et environnement

La grande majorité des sites se localise sur des marchés locaux identifiés, situés dans des zones tertiaires ou d'activités connus, excepté le bien de Nantes localisé en centre ville.

Descriptif des constructions



Principales typologies d'immeubles représentatives du patrimoine :

Immeuble de bureaux :

Il s'agit d'immeubles récents, neufs ou en cours de construction. Les équipements et les prestations sont d'un bon niveau.

Les immeubles tertiaires répondent dans l'ensemble à la demande actuelle des utilisateurs à savoir :

- bonne profondeur du bâti,
- divisibilité des locaux,
- climatisation réversible ou rafraîchissement d'air,
- présence de parkings,...



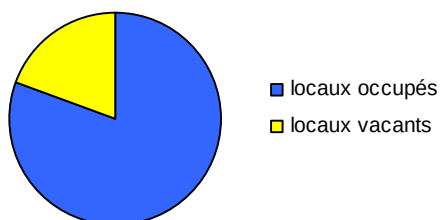
Entrepôts :

Il s'agit de 2 sites situés à Saint Ouen l'Aumône présentant :

- de bonnes dessertes,
- des aires de manœuvres satisfaisantes,
- une de bonne hauteur sous faîtage dans la partie entrepôt.

Situation locative

Taux d'occupation (m²)



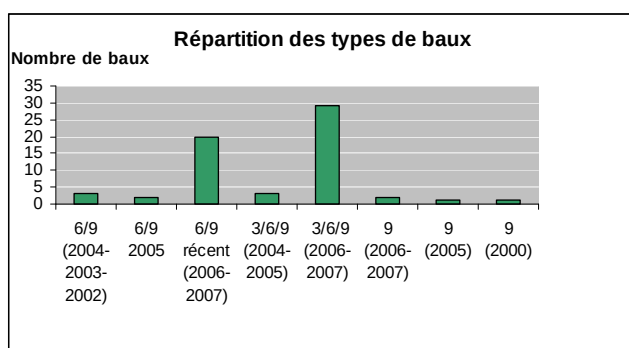
Bâtiments loués en majorité aux termes de baux, soumis aux articles L 145 du Nouveau Code de Commerce et aux articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

Taux d'occupation m² :	80,46 %
Taux d'occupation financier en K€ :	77,97%

Loyers des locaux loués (€ HT HC/an)	8. 518.012 €
Revenu potentiel global *(€ HT HC/an)	10.924.397 €
Valeur locative globale (€ HT HC/an)	10.965.980 €

(*) : loyers des locaux loués + valeurs locatives des locaux vacants.

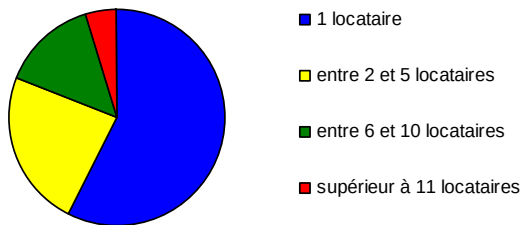
Dans la grande majorité des cas, les lots vacants sont assortis d'une garantie locative ou d'un paiement fractionné du prix de vente en fonction des surfaces louées



Dans l'ensemble, les baux ont été consentis à des valeurs locatives de marché, assortis fréquemment de périodes fermes de 6 ou 9 ans. En effet, on note que sur les 82 baux du patrimoine, 73 ont été conclus entre 2006 et 2007 et se répartissent de la manière suivante :

- 36 baux présentent des 6 ans fermes,
- 2 baux récents présentent des 9 ans fermes,
- et 35 baux présentent des 3/6/9.

Répartition du nombre de locataires par site



Les travaux d'entretiens sont à la charge du Bailleur. Les autres clauses des baux sont « standard investisseur » et favorables au bailleur.

Les locataires en place présentent de nombreuses signatures de qualité.

Environnement

Pour une majorité des sites, en vertu de permis de construire délivrés postérieurement au 1er juillet 1997, ils n'entrent pas dans le champ d'application des décrets n°96-97 du 7 février 1996, du décret 97-855 du 12 septembre 1997 modifié par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret n°2002-839 du 3 mai 2002 imposant des prescriptions particulières en vue de la protection des occupants contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante.

De même, ils ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article L32-5 du Code de la Santé Publique comme portant sur des locaux construits après le 31 décembre 1947 et comme n'étant pas affectés, en tout ou partie, à de l'habitation.

Les biens seront donc supposés exempts de toute pollution éventuelle.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait de déduire de la valeur vénale le montant des travaux de dépollution à réaliser et d'intégrer les conséquences liées à la libération des locaux (si nécessaire, le cas échéant) et à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution des travaux.

Valorisation à décembre 2007

Valeur vénale « occupé » du patrimoine :

**148.090.000 Euros Hors Droits
ou Hors Taxes Hors Frais**

Taux de rendement effectif global : 7,18%

Fait à Levallois, le 21 février 2008

Par **Aurélie VALENCIA**, *Expert immobilier - Manager*
Par **Coralie COUVRET**, *Directrice Générale Déléguée*

METHODES D'EVALUATION ET DEFINITIONS

A. NOTION DE VALEUR VENALE

La VALEUR VÉNALE correspond au meilleur prix auquel un bien pourrait raisonnablement être vendu à la date de l'expertise.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis au jeu de l'offre et de la demande sur un marché déterminé, et dans les conditions suivantes :

- il existe des acheteurs susceptibles d'acquérir le bien,
- le vendeur a la ferme intention de vendre, mais n'est pas contraint de réaliser trop rapidement une opération ayant pour conséquence la liquidation brusquée de son patrimoine,
- le délai de commercialisation est raisonnable et tient compte de la nature et de l'importance du bien, ainsi que de l'état du marché, celui-ci étant supposé ne pas subir de variations significatives pendant ladite période,
- le bien est proposé sur le marché au plus grand nombre d'acquéreurs possible,
- il ne sera pas tenu compte d'une surenchère éventuelle émanant d'un acheteur agissant en raison d'une convenance particulière.

Elle ne doit pas être confondue avec :

- la valeur à neuf ou valeur d'assurances (police),
- la valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- la valeur économique d'utilisation,
- la valeur d'expropriation.

B. NOTION DE VALEUR LOCATIVE

La valeur locative résulte, pour chaque catégorie de bien considéré, de la confrontation permanente de la demande de locaux à la location avec l'offre disponible sur le marché à un moment donné.

Les transactions effectives et récentes permettent de mesurer le résultat de cette confrontation. Cette valeur est représentée par le loyer annuel acceptable contractuellement dans le cadre des baux soumis à la législation actuelle, normalement applicable à la catégorie du bien concerné, avec les principales clauses d'usage.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance et les raisons d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans la conclusion d'un bail.

*NOTION DE VALEUR LOCATIVE EN MATIERE DE
LOCAUX COMMERCIAUX A USAGE DE BUREAUX*

Par référence au marché des bureaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil (le plus souvent à la charge du Bailleur).

Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L 145 du nouveau code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 Septembre 1953 et des textes subséquent, et fixant ce loyer sont les suivantes :

- bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul,
- indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.,
- impôt foncier, assurances des locaux et taxe sur les locaux à usage de bureaux remboursés par le Preneur au Bailleur,
- toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

*NOTION DE VALEUR LOCATIVE EN MATIERE DE
LOCAUX COMMERCIAUX A USAGE DE BOUTIQUES*

Par référence au marché de locaux commerciaux de chaque site concerné et aux usages des investisseurs, la valeur locative est déterminée de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception toutefois de celles résultant des grosses réparations prévues à l'Article 606 du Code Civil (le plus souvent à la charge du Bailleur).

Les principales clauses habituelles d'un tel bail-type, régi par les articles L 454 1 du nouveau code de commerce et les articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 Septembre 1953 et des textes subséquent, et fixant ce loyer sont les suivantes :

- bail commercial de 9 ans résiliable tous les trois ans par le Preneur seul,
- destination exclusive des locaux,
- indexation annuelle du loyer à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.,

- impôt foncier, assurances des locaux et taxes remboursés par le Preneur au Bailleur,
- toutes les réparations, à l'exception de celles visées à l'Article 606 du Code Civil, sont à la charge du Preneur.
- cession du droit au bail interdite sauf au successeur dans le fonds de commerce.

Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance ou d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans le cadre de la conclusion d'un bail.

METHODOLOGIE

L'estimation des différents immeubles étudiés dans le cadre de notre mission a été établie immeuble par immeuble, en essayant d'apprécier chacun d'eux pris isolément.

Ces estimations sont différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot, une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail.

Pour obtenir ce résultat, nous avons employé des méthodes en usage dans la profession, à savoir :

1. APPROCHE PAR CAPITALISATION DES REVENUS

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués :

- Pour les locaux loués à des conditions de marché : nous retiendrons le loyer en vigueur : "loyer effectif".
- Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative estimée : nous considérerons celle-ci et nous intégrerons dans nos calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative sur la période considérée du bail restant à courir.
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : nous considérerons les loyers en cours ("loyers effectifs") et nous intégrerons dans nos calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, et d'autre part, le fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.
- Toutefois, le cas échéant, nous avons limité le "jeu" de cette approche, lorsque la valeur vénale obtenue par ces calculs nous est apparue trop basse pour que l'immeuble concerné puisse intéresser le marché de l'investissement sur cette base, au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait, à notre avis, de son acquisition, car il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude actuels.

Locaux vacants :

- Nous avons considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel "valeur locative", déterminée sur la base d'un loyer dit "de marché", par analogie aux transactions constatées.
- Il sera éventuellement tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable sera fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

2. APPROCHE PAR COMPARAISON DIRECTE

Cette approche permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

C. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION

L'estimation de la valeur vénale des biens a été réalisée en prenant notamment en considération différents éléments :

*Nous distinguerons notamment : - ceux communs à l'ensemble des biens,
- et ceux particuliers à une catégorie de biens.*

1. PRINCIPAUX ELEMENTS D'APPRECIATION COMMUNS A L'ENSEMBLE DES BIENS

- ✓ localisation, environnement,
- ✓ pollution dans l'aspect environnemental : s'il se révélait une quelconque pollution du sol (hydrocarbures) ou des locaux (présence d'amiante, les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes au Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis) il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimée un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser,
- ✓ moyen d'accès par rapport aux transports en commun,
- ✓ qualité architecturale du bâtiment (façade, ossature...),
- ✓ qualité d'aménagement des parties communes (aménagement du hall, entretien des circulations...),
- ✓ ancienneté des constructions,
- ✓ existence de parkings soit dans l'immeuble, soit à proximité immédiate,
- ✓ revenu locatif,
- ✓ valeur locative,

- ✓ durée des baux restant à courir,
- ✓ qualité des locataires,
- ✓ demande locative, délais de commercialisation,
- ✓ importance des locaux vacants,
- ✓ aménagements et travaux effectués depuis la dernière expertise ou actualisation,
- ✓ offre concurrente,
- ✓ évolution du marché local dont dépend chaque bien considéré.

2. ÉLÉMENTS PARTICULIERS AUX BUREAUX

- ✓ l'adaptation des locaux aux besoins des entreprises modernes (informatique, bureautique...),
- ✓ l'existence d'équipements collectifs communs (RIE, standard...),
- ✓ la souplesse d'aménagement des locaux (flexibilité) et leur possibilité de division,
- ✓ l'importance des circulations horizontales par rapport aux surfaces utiles nettes,
- ✓ le niveau d'éclairage diurne des locaux.

3. ÉLÉMENTS PARTICULIERS AUX LOCAUX D'ACTIVITÉS

- ✓ la proportion de locaux à usage de bureaux d'accompagnement par rapport aux locaux d'activités,
- ✓ la présence d'équipements spécifiques (quais de déchargement, réseau de lutte incendie ...),
- ✓ existence de terrain résiduel permettant une éventuelle extension,
- ✓ les aires de circulation et de manœuvre autour du bâtiment,
- ✓ la hauteur libre des bâtiments et la trame des poteaux.

ÉLÉMENTS D'ÉTUDE

D. AFFECTATION DES LOCAUX

L'affectation des locaux considérée s'entend sous réserve d'une confirmation de celle-ci par les Autorités compétentes.

E. SERVITUDES

Dans le cadre de nos estimations, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, sauf dans les cas où certaines servitudes de nature à affecter directement la valeur nous auraient été expressément signalées.

F. POLLUTION

♦ **Amiante**

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient conformes aux articles R1334-14 à R1334-29 du Code de la Santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble.

Par conséquent, il devra être fourni préalablement à toute promesse de vente ou à défaut d'un tel contrat, à toute vente, un Dossier Technique Amiante conformément aux articles L1334-13 du Code de la Santé Publique et L271-4 à L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

♦ **Pollution**

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils ne présentaient pas de dangers ou inconvénients listés à l'article L511-1 du Code de l'Environnement.

♦ **Plomb**

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils ne contenaient pas de plomb dans les peintures ou à des seuils inférieurs à ceux mentionnés par l'arrêté du 25 avril 2006.

Par conséquent, il devra être fourni préalablement à toute promesse de vente ou à défaut d'un tel contrat, préalablement à toute vente portant sur des locaux à usage d'habitation édifiés en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} janvier 1949 conformément aux articles L1334-5 et R1334-1 à R1334-13 du Code de la Santé Publique.

♦ **Termites**

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils ne présentent pas de traces d'infestation par des termites.

Par conséquent, il devra être fourni pour les immeubles bâtis situés dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ou municipal, et préalablement à toute promesse de vente ou à défaut d'un tel contrat, préalablement à toute vente, un état parasitaire de moins de six mois de la date de l'acte, conformément aux articles L133-1 à L133-6, L 271-4 à L271-6 et R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

♦ **Radon**

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils ne contenaient pas de RADON à des seuils supérieurs à ceux édictés par l'article R1333-15 du Code de la Santé Publique.

Il devra éventuellement être fourni préalablement à toute promesse de vente ou à défaut d'un tel contrat, préalablement à toute vente un relevé de mesures conforme audit article R1333-15 du Code de la Santé Publique.

♦ **Légionellose**

Les biens ont été appréciés en supposant qu'il n'existe pas de risque de légionellose. En cas de présence d'un système de climatisation dans l'immeuble, il devra être fourni préalablement à toute promesse de vente ou à défaut d'un tel contrat, préalablement à toute vente, une attestation par un expert expliquant les raisons pour lesquelles il n'existe pas de risques de légionellose, soit un relevé de mesures ne révélant pas de seuils supérieurs à ceux indiqués dans le circulaire DGS/SD5C/SD7 A/DESUS n°2005-323 du 11 juillet 2005.

Si l'un des diagnostics susvisés se révélait positif ou mentionnant des seuils supérieurs à ceux indiqués dans la réglementation y afférente, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

G. URBANISME

Les renseignements d'urbanisme cités ont été recueillis auprès des Services Techniques de la ville concernée.

Ils ne sauraient être retenus que sous réserve de confirmation écrite, et sous la forme d'un certificat d'urbanisme (seul document légal en la matière).

H. SURFACES CONSIDEREES

Les surfaces retenues sont :

- soit celles calculées par **Atisreal Expertise** lorsque des plans suffisamment précis ont été communiqués,
- soit à défaut de plans ou de plans fiables, celles mentionnées dans les états de surfaces ou les états locatifs transmis.

D'une manière générale, la surface utile brute (S.U.B.) a été retenue pour les locaux à usage de bureaux et les surfaces commerciales, et la Surface Habitable (S.H.) pour les appartements.

Dans le cadre des actualisations, les surfaces retenues sont généralement celles considérées dans l'expertise d'origine, sauf modification de la consistance des biens selon les informations communiquées.

L'ensemble des surfaces considérées s'entend sous réserve de confirmation par un Géomètre Expert.

Les définitions des S.H.O., S.U.B. et de la S.H. sont les suivantes :

1. SURFACE HORS OEUVRE (S.H.O.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- ✓ des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
 - ✓ des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
 - ✓ des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules,...
- Cf. Articles L 112-7 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme, et circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990.

NOTA : La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher H.O.N. et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

2. SURFACE UTILE BRUTE (S.U.B.) :

La Surface Utile Brute comprend :

- ✓ les locaux à usage de bureaux, magasins, réserves ou archives, entrepôts...,
- ✓ les circulations horizontales,
- ✓ les sanitaires.

Elle ne comprend pas :

- ✓ les circulations verticales,
- ✓ les murs, les locaux et gaines techniques.

Remarque importante :

Les surfaces considérées dans les documents d'expertise ne pourront en aucun cas être assimilées à la superficie privative des lots de copropriété telle que définie par la Loi n° 96-1107 du 18 septembre 1996 améliorant la protection acquéreur, dite Loi Carrez et son Décret d'application n° 96-532 du 23 mai 1997.

Le taux d'occupation exprimé en m² correspond au ratio suivant : $\frac{\text{Surface des locaux loués}}{\text{Surface globale des biens}}$

I. LOYERS

● Locaux loués : "Loyer effectif"

Dans le cas où les baux et avenants ne nous ont pas été communiqués, nous avons retenu les loyers mentionnés dans les états locatifs communiqués et considérés comme :

- ✓ nets de charges (notamment des charges locatives usuelles et de l'impôt foncier) considérées payables par le Preneur,
- ✓ et n'incluant pas, le cas échéant, de clauses de loyers progressifs ou de franchises,
- **Locaux vacants : "valeur locative"**
Nous avons retenu le revenu locatif potentiel sur des bases de valeurs locatives de marché.
- **Ensemble des locaux (loués + vacants) : "revenu potentiel global"**
Le revenu potentiel global correspond à la somme des loyers effectifs des locaux loués et des valeurs locatives des locaux vacants le cas échéant.

J. TAUX DE RENDEMENT – TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de rendement est le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix de vente majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables).

Il convient de distinguer le taux de rendement du taux de capitalisation (rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix d'acquisition, hors taxes, droits et frais).

- **Taux de rendement de marché :**
Ce taux, servant de base aux calculs, a été obtenu par référence au marché de l'investissement, dans chaque catégorie du bien concerné.
- **Taux de rendement effectif :**
$$\frac{\text{"Revenu potentiel global" considéré}}{\text{Valeur vénale droits compris}}$$

K. FRAIS D'ACQUISITION (T.V.A. – DROITS D'ENREGISTREMENT)

Nous avons considéré la fiscalité immobilière applicable aux ventes directes d'immeubles dans la situation la plus générale.

1. T.V.A.

Ce régime est applicable aux ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement et à celle des immeubles récents dont la date d'achèvement des travaux (D.A.T.) ou la date de 1^{ère} occupation (si celle-ci est antérieure à la D.A.T.) remonte à moins de 5 ans, et à condition que la vente n'ait pas été précédée d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens. Dans ce cadre, les frais de vente sont estimés à 1,8% du prix Hors Taxes.

2. DROIT D'ENREGISTREMENT

Il est applicable aux opérations qui interviennent plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, et à celles qui sont faites avant l'expiration de ce délai, si elles ont été précédées d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement, et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens. Le montant des droits d'enregistrement et frais de vente actuellement applicables sont reproduits dans le tableau ci-après.

DROITS D'ENREGISTREMENT ET FRAIS DE VENTE	LOCAUX COMMERCIAUX OU PROFESSIONNELS ET LOCAUX D'HABITATION
- Droit départemental	3,60 % (1)
- Prélèvement frais	0,09 %
- Taxe communale (Région Île-de-France)	1,20 %
- Taxe État	0,20 %
Total avant frais de notaire et d'hypothèques	5,09 %
- Emoluments de Notaire pour ventes supérieures à 16.770 €	0,825 % + T.V.A.
- Salaire du Conservateur des hypothèques	0,10 %
TOTAL GÉNÉRAL	6,02 % (2) + 0,182 % (T.V.A.)

(1) Taux éventuellement majoré selon les départements.

(2) Dans le cadre de nos estimations en matière d'immobilier d'entreprise ou d'habitation, nous retenons un montant arrondi à 6,20 %.

3.V. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège administratif de la Société sis 32 bis boulevard de Picpus 75012 PARIS et sur son site internet <http://www.inea-sa.eu/>.

4. TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 1.

<i>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004</i>	<i>Références aux sections du présent document *</i>	<i>Pages</i>
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	2 ^{ème} partie 2 VIII,1.	217
1.2 Attestation des personnes responsables	2 ^{ème} partie 2 VIII,1	217
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	2 ^{ème} partie 2 VIII,2.	217 et 218
2.2 Changement de contrôleurs légaux	2 ^{ème} partie 2 VIII,2.	217 et 218
3. Informations financières sélectionnées		
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1 ^{ère} partie I	5
3.2 Informations financières intermédiaires	1 ^{ère} partie I	5
4. Facteurs de risques	2 ^{ème} partie I,4.3.	59
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	1 ^{ère} partie II,1.	6
5.2 Investissements	1 ^{ère} partie II,1. 2 ^{ème} partie I,1.1. 2 ^{ème} partie I,1.2.	6 42 46
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	1 ^{ère} partie II.	6
6.2 Principaux marchés	1 ^{ère} partie IV,1.	24
6.3 Evénements exceptionnels	1 ^{ère} partie II.	6
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	3 ^{ème} partie IV,3.	250
6.5 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1 ^{ère} partie IV,2.	34
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du groupe	3 ^{ème} partie IV,1.	244
7.2 Liste des filiales importantes	3 ^{ème} partie IV,1.	244
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1 ^{ère} partie II,2.	7
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	2 ^{ème} partie I,4.3.1.	59
9. Examen de la situation financière		
9.1 Situation financière	2 ^{ème} partie I,2.	46
9.2 Résultat d'exploitation	2 ^{ème} partie I,2.1.3.	47
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	2 ^{ème} partie I,2.1.4.	47
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	2 ^{ème} partie IV, tableau de flux de trésorerie	118
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	2 ^{ème} partie I,2.1.4.	48

<i>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004</i>	<i>Références aux sections du présent document *</i>	<i>Pages</i>
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la société	3 ^{ème} partie IV,2.	245
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	2 ^{ème} partie I,2.1.4.	47
11. Recherche et développement, brevets et licences	3 ^{ème} partie IV,3.	250
12. Informations sur les tendances		
12.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	2 ^{ème} partie I,2.1.1.	47
12.2 Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	2 ^{ème} partie I,2.1.1.	47
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	2 ^{ème} partie I,4.2.	
13.1 Principales hypothèses	2 ^{ème} partie I,4.2.	59
13.2 Rapport établi par les contrôleurs légaux	2 ^{ème} partie I,4.2.	59
13.3 Base comparable aux informations financières historiques	2 ^{ème} partie I,4.2.	59
13.4 Validité des prévisions antérieures	2 ^{ème} partie I,4.2.	59
14. Conseil d'Administration et Direction Générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil de Surveillance, du Directoire et à la Direction générale	2 ^{ème} partie I,3.1. 2 ^{ème} partie I,3.2. 2 ^{ème} partie I,3.3. 3 ^{ème} partie III,2.	50 52 54 236
14.2 Conflits d'intérêts	3 ^{ème} partie III,2.3.2.	236-240
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	2 ^{ème} partie I,3.5.1. 2 ^{ème} partie I,3.5.2. 2 ^{ème} partie I,3.5.3.	57 58 58
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	2 ^{ème} partie I,3.5.3.	58
16. Fonctionnement des organes d'administration		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	2 ^{ème} partie I,3.1.	50
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil De Surveillance et du Directoire	3 ^{ème} partie III,2.3.	239-240
16.3 Informations sur les Comités	2 ^{ème} partie I,3.4.	54-56
16.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	3 ^{ème} partie III,2.3.	239
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés	2 ^{ème} partie I,6.1.	80
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	2 ^{ème} partie I,5.2. 2 ^{ème} partie I,6.1.	74 80
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	2 ^{ème} partie I,6.1.	80
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	2 ^{ème} partie I,5.2. 3 ^{ème} partie II,2.2.	74 224
18.2 Existence de droits de vote différents	3 ^{ème} partie II,1.4.	223-224

<i>Rubriques de l'Annexe 1 du Règlement Européen n° 809/2004</i>	<i>Références aux sections du présent document *</i>	<i>Pages</i>
18.3 Contrôle de l'émetteur	2 ^{ème} partie I,5.2.	74-75
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	3 ^{ème} partie II,3.1.	229
19. Opérations avec des apparentés	3 ^{ème} partie III,2.4.	241
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques	2 ^{ème} partie IV.	115
20.2 Informations financières pro forma	2 ^{ème} partie VI.	209
20.3 Comptes sociaux	2 ^{ème} partie V.	173
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	2 ^{ème} partie VII.	209
20.5 Date des dernières informations financières	2 ^{ème} partie (si applicable).	42
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	2 ^{ème} partie (si applicable).	42
20.7 Politique de distribution du dividende	2 ^{ème} partie I,5.3.	75
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2 ^{ème} partie I,2.1,1.	47
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	2 ^{ème} partie I,4.1.	59
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social	3 ^{ème} partie II,2.	224
21.2 Acte constitutif et statuts	3 ^{ème} partie II,1. 3 ^{ème} partie I.	222 221
22. Contrats importants	3 ^{ème} partie IV,2.	245
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	3 ^{ème} partie IV,4.	
23.1 Nom, adresse professionnelle et qualifications de l'expert		250
23.2 Attestation confirmant que les informations fournies par un tiers ont été fidèlement reproduites		251
24. Documents accessibles au public	3 ^{ème} partie V.	264
25. Informations sur les participations	3 ^{ème} partie IV,1.	244